

**TRIBUNALE CIVILE DI FOGGIA
AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO
CON GARA SINCRONA MISTA**

Il Professionista **Avv. Marco CARMI**, delegato del Giudice dell'Esecuzione presso il Tribunale di Foggia con ordinanza del 3/10/2018, nella procedura di espropriazione immobiliare iscritta al **n. 32 anno 2012 R.G.Es.** del Tribunale di Foggia, alla quale è riunita la procedura di espropriazione immobiliare iscritta al **n. 428 anno 2014 R.G.Es.** del Tribunale di Foggia,

AVVISA

che il giorno **15 novembre 2024, alle ore 16.30**, davanti a sé, presso il proprio studio professionale sito in Foggia alla Piazza San Francesco d'Assisi n. 1, procederà alla **VENDITA SENZA INCANTO CON GARA SINCRONA MISTA** dei beni immobili in prosieguo descritti:

LOTTO UNO

DESCRIZIONE:

PIENA PROPRIETA' FONDO RUSTICO sito in agro del Comune di Foggia alla contrada "Cantone dei Giuliani" composto da terreni agricoli, di natura seminativo-irriguo, dell'estensione di circa 22 ettari 69 are e 25 centiare, e da tre distinti fabbricati rurali pertinenziali costituiti da due capannoni, adibiti a magazzino rimessa macchinari, e da un vecchio fabbricato in piano terra, con relativa area scoperta a piazzale, adibito a dimora del custode ed ufficio.

I due capannoni sono di forma rettangolare e sono composti entrambi da un unico locale dell'altezza (alla gronda) di metri 4 ed una superficie coperta complessiva rispettivamente di mq. 396,8 e mq. 220,8; sono dotati di impianto elettrico ed idrico e risultano completi di rivestimenti e rifiniture di tipo industriale.

Il vecchio fabbricato è di forma rettangolare ed è di dimensioni pari a metri 15 x metri 5, con un'altezza di metri 3,3; è destinato in parte ad abitazione di tipo economico per il custode ed in parte ad ufficio. Il fabbricato, avente due distinti accessi dall'esterno, è composto da una cucina, due servizi igienici, una camera ed un ufficio. **CLASSE ENERGETICA "G"**.

La corte esclusiva che circonda i tre fabbricati rurali è totalmente scoperta ed è asfaltata e destinata a piazzale. Essa è delimitata da una recinzione in muratura di tufo alta circa metri 2 ed è dotata di due accessi carrabili muniti di cancelli metallici.

L'intero fondo rustico è detenuto dall'esecutato.

DATI CATASTALI:

Il fondo è censito:

al Catasto Terreni del Comune di Foggia al foglio 26, particelle:

- particella 137, seminativo, classe 1, 00.02.28, R.D. €1,77 – R.A. €0,82;
- particella 149, seminativo, classe 1, 00.16.24, R.D. €12,58 – R.A. €5,87;
- particella 150, seminativo, classe 1, 00.00.92, R.D. €0,71 – R.A. €0,33;
- particella 213, seminativo, classe 1, 05.80.58, R.D. €449,77 – R.A. €209,89;
- particella 215, seminativo, classe 1, 07.33.46, R.D. €568,20 – R.A. €265,16;

al Catasto Terreni del Comune di Foggia al foglio 25, particelle:

- particella 104, seminativo, classe 3, 08.26.54, R.D. €384,19 – R.A. €234,78;
- particella 165, seminativo, classe 1, 01.09.23, R.D. €84,62 – R.A. €39,49;

al Catasto Fabbricati del Comune di Foggia al foglio 26:

- particella 217, subalterno 1, zona censuaria 2, categoria D/10, R.C. €3.996,60;
- particella 217, subalterno 2, zona censuaria 2, categoria A/4, classe 2, vani 2,5, R.C. €116,20.

CONFINI:

Il fondo rustico confina nel suo insieme per un lato con il canale Laccio, per un lato con l'Opera Pia Maria Grazia Barone, per un lato con il torrente Celone, per un lato con altri fondi intestati ai medesimi esecutati, salvo altri.

SITUAZIONE URBANISTICA:

Come risulta dalla perizia redatta dal Perito Agrario Giuseppe Fiore in data 20/4/2013: "a) il fabbricato rurale adibito ad abitazione ed ufficio riportato in Catasto al foglio 26, particella 217 subalterno 2, ed in maggiore consistenza alla particella 217, subalterno 1 dello stesso foglio, consiste in un vecchio podere la cui costruzione risale a data anteriore al primo settembre 1967 (...); b) la costruzione dei due capannoni destinati a deposito rimessa di mezzi agricoli e del relativo piazzale di pertinenza, riportati in Catasto al foglio 26 con la particella 217, subalterno 1, è stata realizzata in virtù di concessione edilizia n. 1 rilasciata dal Sindaco del Comune di Foggia in data 12 gennaio 1982" ... "Nessuna difformità (catastale) ad eccezione della intestazione catastale della particella n° 104 del foglio 25 che risulta erroneamente in ditta a terzi" ... "I fondi rustici ricadono in base al vigente P.R.G. del Comune di Foggia in Zona E "Area Agricola" (artt. 16 – 28 delle NTA del vigente P.R.G.), e pertanto non sono suscettibili di destinazione edificatoria se non per gli usi agricoli consentiti e nel rispetto delle prescrizioni urbanistiche di zona. Dal certificato di Destinazione Urbanistica prot. N° 25061 del 26/3/2013 risulta che una parte dei suddetti terreni ricadono in base al PUTT/P (Piano Urbanistico Territoriale Tematico per il Paesaggio ed i Beni Ambientali), approvato con Delibera della Giunta Regionale n° 1748 del 15/12/2000 in ambito Territoriale Esteso "C" (Torrente Celone)".

VALORE DELL'IMMOBILE:

Il valore dell'intero fondo rustico, determinato a norma dell'art. 568 c.p.c., è di Euro 856.867,96.

PREZZO BASE D'ASTA:

Il prezzo base d'asta è di **Euro 481.988,23**

L'offerta minima è di **Euro 361.491,18**

CUSTODIA:

La custodia del locale pignorato è stata affidata al sottoscritto Professionista delegato, Avv. Marco Carmi, con studio in Foggia alla Piazza San Francesco n. 1, Tel. 0881.631004, Cell. 339.2806604, email: info@studiolegalecarmi.it; PEC: marcocarmi@pec.studiolegalecarmi.it.

LOTTO DUE

DESCRIZIONE:

PIENA PROPRIETA' FONDO RUSTICO sito in agro del Comune di Foggia alla contrada "Doganiera", composto da: - terreni agricoli irrigui di natura seminativo per un'estensione di 10 ettari e 11 are; - un invaso di accumulo acqua per irrigazione; - un complesso agro-industriale costituito da un capannone per la lavorazione ed il confezionamento di prodotti orticoli con annessi uffici, tettoia, due celle frigorifere, pesa a bilico, area di carico-scarico merci con ribalta, area scoperta destinata a piazzale di pertinenza e vasca di raccolta acque reflue (allo stato attuale incompleta)

L'area interessata dall'insediamento agro-industriale ha una forma rettangolare ed insiste complessivamente sulla particella 244 del foglio 26.

Il complesso è delimitato da una recinzione perimetrale composta da muretto di cemento armato (da completare); l'accesso principale pedonale e carrabile del complesso risultano sprovvisti di cancelli.

Il capannone principale riceve accesso diretto dalla strada interpodereale dell'Ente Riforma in terra battuta che si diparte dalla strada vicinale "tratturo Villanova", ha una forma rettangolare di dimensioni in pianta pari a metri 50,4 x metri 30,0 con un'altezza alla gronda di metri 7 ed è composto da: - un ambiente destinato alla lavorazione dei prodotti orticoli; - annessi uffici in piano terra e primo piano per una superficie complessiva di circa mq. 160; due celle frigorifere complete di impianto di raffreddamento; - annessa tettoia esterna; - un piano di carico-scarico merci esterno completo di ribalta meccanica.

Il fondo rustico, comprensivo del complesso agro-industriale, risulta occupato e condotto da terzi in forza di contratto di affitto di fondo rustico pluridecennale del 3/10/2005, registrato a Foggia in pari data al n. 4486.

DATI CATASTALI:

Il fondo è censito:

- al Catasto Terreni del Comune di Foggia al foglio 26, particella 243, seminativo, classe 3, 10.11.00, R.D. €469,92 – R.A. €287,18;

- al Catasto Fabbricati del Comune di Foggia al foglio 26:

- particella 244, subalterno 1, zona censuaria 1, categoria D/1, R.C. €11.696,00;
- particella 244, subalterno 2, zona censuaria 1, categoria D/1, R.C. €108,00.

CONFINI:

Il fondo rustico confina nel suo insieme per due lati con altri fondi di proprietà di terzi, per un lato con strada interpodereale dell'Ente Riforma, salvo altri.

SITUAZIONE URBANISTICA:

Come risulta dalla perizia redatta dal Perito Agrario Giuseppe Fiore in data 20/4/2013: "... c) la costruzione del complesso agro-industriale per la lavorazione ed il confezionamento di prodotti orticoli, riportato in Catasto al foglio n° 26 p.lla 244 subalterni 1 e 2, e la realizzazione del vascone per accumulo di acque per uso irriguo insistente sul terreno agricolo censito in Catasto al foglio n° 26 p.lla n° 243, venivano assentite dallo Sportello Unico per le Attività Produttive del Comune di Foggia con il Permesso a Costruire e il Provvedimento di conclusione del procedimento n° 83/2007 rilasciato il 2/10/2007" ... "Il capannone risulta edificato con struttura portante verticale e orizzontale costituita da elementi prefabbricati in cemento armato precompresso. Le chiusure perimetrali esterne sono realizzate con pannelli prefabbricati realizzati in cemento armato con armatura lenta. Il manufatto è dotato di impianto elettrico, idrico/fognante e antincendio. Risulta completo di rivestimento e rifiniture di tipo industriale. Complessivamente lo stato generale di manutenzione e di conservazione del capannone principale e annessi uffici, tettoia, celle frigorifere e piattaforma di carico-scarico merci è buono" ... "I fondi rustici ricadono in base al vigente P.R.G. del Comune di Foggia in Zona E "Area Agricola" (artt. 16 – 28 delle NTA del vigente P.R.G.), e pertanto non sono suscettibili di destinazione edificatoria se non per gli usi agricoli consentiti e nel rispetto delle prescrizioni urbanistiche di zona. Dal certificato di Destinazione Urbanistica prot. N° 25061 del 26/3/2013 risulta che una parte dei suddetti terreni ricadono in base al PUTT/P (Piano Urbanistico Territoriale Tematico per il Paesaggio ed i Beni Ambientali), approvato con Delibera della Giunta Regionale n° 1748 del 15/12/2000 in ambito Territoriale Esteso "C" (Torrente Celone)".

VALORE DELL'IMMOBILE:

Il valore dell'intero fondo rustico, determinato a norma dell'art. 568 c.p.c., è di Euro 1.438.365,66.

PREZZO BASE D'ASTA:

Il prezzo base d'asta è di **Euro 606.810,52**

L'offerta minima è di **Euro 455.107,89**

CUSTODIA:

La custodia del locale pignorato è stata affidata al sottoscritto Professionista delegato, Avv. Marco Carmi, con studio in Foggia alla Piazza San Francesco n. 1, Tel. 0881.631004, Cell. 339.2806604, email: info@studiolegalecarmi.it; PEC: marcocarmi@pec.studiolegalecarmi.it.

RENDE NOTO

- che i beni immobili saranno venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, liberi da formalità, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, come risulta, altresì, dalla relazione dell'esperto di ufficio depositata in atti e pubblicata come di seguito precisato;

- che la vendita sarà a corpo e non a misura; pertanto, eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;

- che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, anche se occulti o, comunque, non evidenziati in perizia, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio quelli urbanistici, ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e di quello precedente, non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati – non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;

- che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistica edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della L. 28 febbraio 1985 n. 47, come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

AVVERTE

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

- che in base a quanto disposto dall'art. 161 *bis* disp. att. c.p.c. il rinvio della vendita può essere disposto solo con il consenso dei creditori e degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi degli artt. 571 e 580.

DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO

1) MODALITA' DI PRESENTAZIONE E CONTENUTO DELLE OFFERTE

L'offerta potrà essere presentata con modalità telematica o con modalità analogica:

A) 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 **14 novembre 2024**, potrà essere presentata all'interno del Portale del gestore della vendita telematica **EDICOM SERVIZI** (www.garavirtuale.it) previa registrazione al sito.

L'offerta di acquisto 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 versamento della cauzione, **pari al 25% del prezzo offerto**, va eseguito con bonifico bancario sul conto "**Proc. esecutiva N. 32/2012 R.G.Es. – Trib. FG**" (IBAN: **IT 95 G 02008 15713 000102717190**) con causale "**POSIZIONE 201200003200001 DEBITORE LOTTO__**". La ricevuta, completa del numero di identificazione del versamento stesso, va allegata alla busta telematica contenente l'offerta.

L'accredito della cauzione deve avvenire entro le ore 12:00 del 14 novembre 2024, pertanto si segnala che il bonifico deve essere effettuato alcuni giorni lavorativi prima del termine ultimo per la presentazione delle offerte.

Si evidenzia che il mancato accredito del bonifico entro il termine di presentazione delle offerte determina l'invalidità dell'offerta.

Si rammenta che unitamente alla cauzione va versato l'importo di €16,00 per la marca da bollo, il tutto con le modalità indicate nel portale telematico.

A coloro che, all'esito della gara, non risulteranno aggiudicatari, i bonifici saranno restituiti al netto degli oneri bancari.

B) Offerte con modalità analogica

Le offerte analogiche di acquisto dovranno essere depositate, in busta chiusa entro le ore 12.00 del **14 novembre 2024**, presso lo studio del sottoscritto professionista delegato in Foggia alla Piazza San Francesco n. 1. 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 (partita iva), domicilio, stato civile, regime patrimoniale, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta), il quale dovrà anche presentarsi il giorno e nel luogo fissato per la vendita per la partecipazione all'eventuale gara. Se l'offerente è incapace, l'offerta dovrà essere sottoscritta dal legale rappresentante previa autorizzazione giudiziale; se coniugato, in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge;
- b) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- c) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre 1/4 rispetto al prezzo base indicato nel presente avviso di vendita a pena di inefficacia dell'offerta;
- d) il modo ed il termine del versamento del saldo prezzo, nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita, che non potrà essere superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione; in mancanza di indicazione del termine si intende che esso è di 120 giorni dall'aggiudicazione;

L'offerente, quindi, 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.

e) la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio nel Comune in cui ha sede il Tribunale; in mancanza le comunicazioni saranno fatte presso lo studio del professionista delegato;

f) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima ivi compresi gli allegati, l'avviso di vendita ed ogni altro documento pubblicato sul portale delle vendite giudiziarie in relazione all'immobile per cui viene presentata l'offerta;

All'offerta dovranno essere allegati:

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

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

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

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

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

- **assegno circolare dell'importo complessivo pari al 25% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, intestato a "Proc. esecutiva N. 32/2012 R.G.Es. – Trib. FG"**.

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

2) IRREVOCABILITA' DELLE OFFERTE

L'offerta presentata è irrevocabile, salvo i casi previsti dall'art. 571, III 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..

3) SVOLGIMENTO DELLA GARA

Il Gestore della Vendita Telematica è la società **EDICOM SERVIZI**, il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il sottoscritto professionista delegato.

Per le modalità di svolgimento dell'asta on line si rimanda alle "*CONDIZIONI GENERALI*" pubblicate sul sito www.garavirtuale.it nella sezione "*INFORMAZIONI E CONTATTI*" nonché al presente avviso di vendita.

Nell'ipotesi di presentazione di unica offerta valida:

a) se l'offerta è pari o superiore al valore d'asta/prezzo di riferimento indicato nel presente avviso, l'offerta sarà accolta anche se l'offerente sia offline o assente in sala aste;

b) se l'offerta è inferiore al valore d'asta/prezzo di riferimento indicato nel presente avviso (nei limiti di ammissibilità dell'offerta), l'offerta sarà accolta salvo che: in primo luogo, il sottoscritto professionista delegato ritenga – in presenza di circostanze specifiche e concrete da indicare in ogni caso espressamente – che vi sia la 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 sottoscritto professionista delegato inviterà gli offerenti alla gara sull'offerta più alta, con l'avvertimento che il bene verrà definitivamente aggiudicato a che verrà 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 nel presente avviso 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 sarà pari a 1/50 del prezzo indicato dal maggior offerente, arrotondato a discrezione del sottoscritto 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 al sottoscritto 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 che 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.

4) TERMINE PER IL SALDO PREZZO

In caso di aggiudicazione il termine per il deposito del saldo prezzo e delle spese sarà comunque quello indicato nell'offerta dall'aggiudicatario. Nell'ipotesi in cui sia stato indicato un termine superiore a 120 giorni, il versamento del saldo prezzo e delle spese dovrà essere effettuato comunque entro detto termine.

DISPOSIZIONI RELATIVE AL PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI ACCESSORI

In caso di aggiudicazione, l'aggiudicatario è tenuto:

1) **al saldo prezzo di aggiudicazione** (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione già prestata), che dovrà essere versato entro il termine indicato nell'offerta, ovvero, qualora sia stato indicato un termine superiore, **entro 120 giorni dall'aggiudicazione** presso lo studio del professionista delegato, mediante assegno circolare intestato a "Proc. esecutiva N. 32/2012 R.G.Es. – Trib. FG" (ovvero mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura e di tale bonifico dovrà essere data prova al professionista delegato).

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 nel termine fissato dal professionista delegato ai sensi dell'art. 574 c.p.c. (art. 41, IV comma, D. Lgs. 385/1993); l'attribuzione delle somme, in tal modo versate, deve intendersi meramente provvisoria e pertanto soggetta a definitiva verifica in sede di distribuzione del ricavato della vendita; entro quello stesso termine dovrà essere consegnato presso lo studio del professionista delegato il documento comprovante l'avvenuto versamento e la differenza tra l'importo spettante al creditore fondiario ed il prezzo di aggiudicazione.

A tal fine si precisa che, non appena divenuta definitiva l'aggiudicazione, la banca o l'istituto titolare di credito fondiario dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato, apposita nota di precisazione del proprio complessivo credito in modo da consentire all'aggiudicatario di conoscere l'importo da versare direttamente a tale banca o istituto; l'attribuzione delle somme, in tal modo versate, deve intendersi meramente provvisoria e pertanto soggetta a definitiva verifica in sede di distribuzione del ricavato della vendita.

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, purchè, entro quindici giorni dalla comunicazione del provvedimento di cui all'art. 574 c.p.c., paghi alla banca le rate scadute, gli accessori e le spese (art. 41, V comma, D. Lgs. 385/1993).

2) **al versamento**, sempre presso lo studio del professionista delegato, contestualmente al saldo prezzo, mediante assegno circolare "Proc. esecutiva N. 32/2012 R.G.Es. – Trib. FG" (ovvero mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura e di tale bonifico dovrà essere data prova al professionista delegato), **di una somma pari ad un quinto del prezzo di aggiudicazione** per oneri, diritti e spese di vendita (imposta di registro, imposta sul valore aggiunto, imposte ipotecarie e catastali, spese necessarie per la cancellazione delle trascrizioni e iscrizioni ipotecarie gravanti sull'immobile e per acquisire i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile oggetto di vendita dalla data del pignoramento sino a quella del decreto di trasferimento) che sono a carico dell'aggiudicatario; ove detta somma dovesse risultare insufficiente, l'aggiudicatario sarà tenuto ad integrarla nella misura dovuta entro il termine di quindici giorni dalla comunicazione dell'invito all'uopo rivolto dal sottoscritto 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 segnalerà tempestivamente tale situazione ai competenti uffici perché questi possano procedere al recupero coattivo degli importi dovuti ed all'applicazione delle sanzioni previste dalla legge.

3) **al deposito di apposita dichiarazione**, entro il termine previsto per il versamento del saldo prezzo, qualora l'aggiudicatario intendesse godere di agevolazioni fiscali, **nella quale dovrà evidenziare le agevolazioni fiscali richieste**.

Qualora l'aggiudicatario per il pagamento del saldo prezzo faccia ricorso ad un contratto di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato le somme dovranno essere erogate nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo, direttamente dall'istituto di credito con le modalità indicate dal professionista delegato mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura. L'aggiudicatario dovrà quindi consegnare al delegato l'atto di assenso ad iscrizione ipotecaria di primo grado con la relativa nota di iscrizione. Contestualmente alla presentazione del decreto sottoscritto per la trascrizione, il delegato presenterà al Conservatore dell'Agenzia delle Entrate, Ufficio Pubblicità Immobiliare, anche la nota di iscrizione di ipoteca.

In caso di revoca dell'aggiudicazione e sempre che l'istituto ne abbia fatta espressa richiesta con atto ritualmente depositato in cancelleria e trasmesso in copia al delegato, le somme erogate potranno essere restituite direttamente all'istituto di credito senza aggravio di spese per la procedura.

Di seguito si indicano gli istituti di credito che hanno aderito all'iniziativa promossa dall'ABI: - Banca Popolare di Puglia e Basilicata, filiale di Foggia (tel. 0881.782711); - Banca Popolare di Lancia e Sulmona, filiale di Lucera (tel. 0881.520832); - Banca 27-7 – Gruppo BPU (tel. 035.3833661); - Banca Popolare di Bari, sede di Bari (tel. 080.5274244); - Meliorbanca, ufficio di Bari (tel. 080.5481914); - Banca Carime, filiale di Foggia (tel. 0881.794250) e filiale di San Severo (tel. 0882.223422); - Banca Popolare Pugliese (tel. 0833.500111); - Banca Popolare dell'Emilia Romagna (tel. 0825.655295); - Bancapulia; - Banca Popolare di Milano.

Per maggiori informazioni, gli interessati potranno contattare le sedi delle agenzie o filiali incaricate dalle banche stesse.

DECRETO DI TRASFERIMENTO

Avvenuto il versamento del prezzo il giudice dell'esecuzione emette il decreto con il quale trasferisce all'aggiudicatario i beni espropriati.

Con il decreto di trasferimento sarà ordinata la cancellazione delle iscrizioni ipotecarie e delle trascrizioni dei pignoramenti gravanti sui beni aggiudicati, mentre resteranno a carico dell'aggiudicatario le seguenti formalità:

- trascrizione CONTRO di atto unilaterale di obbligo edilizio per asservimento del 9/10/2007, Reg. Gen. 24644 – Reg. Part. 16152, gravante sulle particelle nn. 243 e 244 del foglio 26 per una volumetria complessiva asservita pari a 7878 mc;
- servitù perpetua di passaggio su una striscia di terreno appartenente alla particella n. 104 del foglio 25, della costante larghezza di 3 metri lineari che parte dal ponticello lungo il canale Laccio, costituita a favore della particella n. 54 del foglio 25;
- contratto preliminare di affitto di fondi agricoli e costituzione di diritto di superficie trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Foggia il 10/10/2007 ai nn. 16207/24750.

NOTIZIE UTILI

L'ordinanza di delega, il bando di vendita e la relazione dell'esperto stimatore saranno pubblicati sul portale delle vendite pubbliche e sui siti: www.asteannunci.it e www.tribunale.foggia.it.

Ulteriori dettagli, anche relativi alle generalità del debitore, potranno essere fornite presso lo studio dell'Avv. Marco Carmi in Foggia alla Piazza San Francesco n. 1, tel. 0881.631004, Cell. 339.2806604, email: info@studiolegalecarmi.it, PEC: marcocarmi@pec.studiolegalecarmi.it, ovvero telefonando al numero verde 800630663.

Tutte le attività che a norma degli artt. 576 e segg. c.p.c. devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione o dal cancelliere o dal giudice dell'esecuzione, saranno eseguite dal sottoscritto professionista delegato presso il proprio studio.

Per tutto quanto non espressamente previsto, per le offerte dopo l'incanto, per le eventuali domande di assegnazione e per le inadempienze dell'aggiudicatario, si applicano le norme previste dal codice di procedura civile.

Foggia, lì 2 settembre 2024

Il professionista delegato
Avv. Marco Carmi

