

TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

**AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO IN MODALITÀ
SINCRONA MISTA**

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N.28/2021 R.G.Es.

(Nominativi omessi ex art. 174 del D.Lgs n. 196/2003)

Il Professionista Delegato Avv.to Ida Gabriele,

- visto il provvedimento di delega alla vendita senza incanto in modalità sincrona mista emesso in data 07/12/2022 ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c. dal Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di Foggia, Dott.ssa Patti Valentina;
- vista la relazione di stima dei beni pignorati;
- vista la determinazione di valore dell'immobile, a norma dell'art. 568, 1° comma c.p.c.;
- visto il provvedimento del 03/07/2024 emesso dal G.E. e ritenuto che occorre procedere ad un nuovo esperimento di vendita con prezzo base d'asta ribassato nella misura di 1/8 rispetto al precedente prezzo base;

AVVISA

Che il giorno **22 NOVEMBRE 2024** alle ore **17:00** dinanzi a sé e presso la Sala Aste Telematica Zucchetti sita in Lucera alla Via Federico II n.11, si procederà alla vendita senza incanto in modalità sincrona mista del bene in prosieguo descritto costituente il seguente

LOTTO UNICO:

Immobile adibito ad uso abitazione sito nel Comune di Apricena (FG) alla Via Venosa n. 2, posto al piano terra, costituito da una zona pranzo con angolo cottura, confinante con un bagno wc; dalla zona pranzo si accede direttamente ad un'altra stanza che viene utilizzata come camera. L'altezza interna dell'appartamento è pari a mt. 3,60, i pavimenti sono in ceramica e le pareti sono rifinite con pittura tempera in cattivo stato di manutenzione; gli infissi sono in legno con vetro semplice. La superficie netta dell'appartamento è pari a 40,11 mq.

L'appartamento è dotato di impianto idrico per il bagno e angolo cottura; impianto elettrico dotato solo di interruttore magnetotermico e manca di interruttore differenziale (salvavita). Gli impianti tecnologici non sono rispondenti al D.M. 37/08.

Stato d'uso e manutenzione: l'appartamento, all'interno, risulta in mediocri condizioni.

CONFINI

L'appartamento che ha accesso dal civico n.2 di Via Venosa, posto al piano terra, avente accesso indipendente, confina con detta via, con altri appartamenti sul lato sinistro, destro, retrostante e altro appartamento al primo piano.

DATI CATASTALI

- Appartamento riportato nel N.C.E.U. del Comune di Apricena al Foglio 39, Particella 4874, sub.1, categoria A/4, classe 3, cons.2 vani, piano T, Rendita Euro 154,94.

SITUAZIONE URBANISTICA

L'immobile oggetto di esecuzione, sito in Apricena, è stato realizzato in data antecedente al 01/09/1967. Presso l'archivio del Comune di Apricena è riportata una pratica del 09/04/1954 di nulla osta per esecuzione di lavori edili intestata a [REDACTED] relativa alla costruzione di un fabbricato in traversa Orto Ulivi ed un certificato di autorizzazione di abitabilità del 25/08/1962.

Si precisa che l'immobile era parte di un fabbricato più ampio come risulta dalle piante di progetto allegate in perizia.

Inoltre, è agli atti copia di attestato di prestazione energetica (APE) valido fino al 26/09/2032, con indicazione di classe energetica "F".

CONFORMITÀ CATASTALE E REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA

L'immobile risulta regolarmente accatastato. Tuttavia, il CTU Ing. Mignozzi ha rilevato come indicato in perizia, alla quale espressamente si rimanda, che l'appartamento presenta una diversa distribuzione degli spazi interni, la cui pratica è stata presentata dall'esecutato nel 2012 solo a livello catastale (variazione del 03/07/2012 pratica n. FG0171320) senza la presentazione di pratica all'Ufficio Tecnico del Comune di Apricena. All'uopo sarà necessario effettuare la regolarizzazione urbanistica attraverso un accertamento di conformità in sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/01.

Non risultano oneri di natura condominiale essendo l'immobile funzionalmente indipendente.

Di tutto quanto sopra si è tenuto conto nella determinazione del prezzo da porre a base d'asta, applicando le dovute riduzioni al più probabile valore di mercato come analiticamente esplicito in perizia alla quale espressamente si rimanda.

PREZZO BASE D'ASTA

Il prezzo base d'asta, è pari ad **€.16.406,25**; l'offerta minima dovrà essere pari al **75% del prezzo base d'asta e dunque non dovrà essere inferiore ad €.12.304,69**. 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.

CAUZIONE

Pari al decimo (1/10) del prezzo proposto dall'offerente.

STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

L'immobile allo stato risulta occupato da terzi con regolare contratto di locazione temporanea.

CUSTODIA

Custode del compendio pignorato è stato nominato il sottoscritto professionista delegato Avv. Ida Gabriele con Studio professionale in San Severo (FG) alla Via L.Damiani n.19, con recapito telefonico 3462163522 (pec: avvidagabriele@legalmail.it e-mail: gabriele.ida@gmail.com).

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

FORMALITÀ (gravanti sull'immobile che verranno cancellate a spese dell'acquirente)

- Ipoteca volontaria concessa a garanzia di mutuo in favore di BANCAPULIA SPA, iscritta presso l'Agenzia dell'Entrate – Direzione Provinciale di Foggia Ufficio provinciale – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Lucera, in data 23/01/2008 ai n.678 reg. gen e n. 92 reg. part..

- Verbale di pignoramento immobiliare trascritto presso Agenzia Entrate Direzione Provinciale di Foggia Ufficio provinciale- Territorio Servizio di pubblicità immobiliare di Lucera in data 23/02/2021 ai n. 1421 reg.gen e n. 1219 reg. part a favore di Intesa Sanpaolo Spa in virtù di atto giudiziario del Tribunale di Foggia del 16/01/2021 repertorio n.47/2020.

Il bene di cui sopra risulta meglio descritto nella relazione di stima a firma del Ing. Nicola Mignozzi che dev'essere consultata dall'acquirente ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri, pesi nonché difformità edilizie ed urbanistiche a qualsiasi titolo gravanti sul bene stesso, consultabile sui siti internet www.asteannunci.it nonché sul Portale delle Vendite Pubbliche o presso lo studio del Professionista Delegato, previo appuntamento da concordarsi telefonicamente ed a partire dai 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte di acquisto senza incanto.

LA VENDITA SENZA INCANTO VERRÀ EFFETTUATA IN MODALITÀ SINCRONA MISTA E, PERTANTO, LE OFFERTE POTRANNO ESSERE FORMULATE SIA CON MODALITÀ TELEMATICA SIA CON MODALITÀ ANALOGICA

OFFERTE PRESENTATE IN MODALITÀ ANALOGICA

- Le offerte di acquisto possono essere presentate da chiunque, tranne dal debitore e da tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita.
- Le offerte dovranno pervenire **in busta chiusa entro le ore 12:00 del giorno 21 NOVEMBRE 2024** presso la sala aste Zucchetti sita in Lucera (FG) alla Via Federico II n.11. 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, inserita nella busta, deve essere munita di marca da bollo di €16,00 e per la sua validità deve contenere:

se l'offerente è persona fisica:

- il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, regime patrimoniale, recapito telefonico del soggetto che presenta l'offerta d'acquisto a cui dev'essere, in caso di aggiudicazione, intestato l'immobile. A tal proposito si precisa che non è possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta e che dovrà anche presentarsi all'udienza fissata per la vendita.

Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni nella proposta d'acquisto devono essere indicate anche le generalità dell'altro coniuge. Se l'offerente è minorenne o interdetto, l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori/tutore, previa autorizzazione del Giudice Tutelare.

Se l'offerente è una società o ente morale:

- la denominazione o ragione sociale, il codice fiscale o partita iva, la sede legale, il recapito telefonico, l'indirizzo di posta elettronica certificata (obbligatorio) e i dati anagrafici e fiscali del legale rappresentante pro tempore.

L'offerta può essere sottoscritta anche da un mandatario munito di procura speciale notarile o da un avvocato per persona da nominare ex artt. 571, 1° comma e 579 n.3, c.p.c.; in questa ultima ipotesi, l'avvocato deve indicare la data di conferimento del mandato e, in caso di aggiudicazione, dovrà dichiarare nei successivi tre giorni, le generalità della persona fisica o giuridica per la quale ha fatto l'offerta e depositare il mandato. In mancanza l'aggiudicazione diverrà definitiva a nome dell'avvocato offerente (art.583 c.p.c.). In caso di avvocato che presenti offerta per persona da nominare, la riserva di nomina dovrà essere effettuata nell'offerta d'acquisto.

Nell'offerta dovrà essere necessariamente specificato quanto segue:

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

b) il modo e il termine di pagamento del c.d. saldo prezzo ivi compresi gli eventuali ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita che non deve essere superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione dell'immobile; in mancanza di indicazione del termine si intende che esso è di 120 giorni dall'aggiudicazione. 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 alla ordinanza di vendita, detto termine dovrà essere rispettato dall'aggiudicatario per il pagamento del "saldo prezzo" a pena di decadenza;

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

d) il soggetto che avrà esclusiva facoltà di formulare rialzi nell'eventuale gara ex art. 573 c.p.c. qualora l'offerta di acquisto sia sottoscritta da più soggetti;

e) la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio nel Comune in cui ha sede il Tribunale di Foggia; a tal fine si avverte espressamente che, in mancanza, le comunicazioni agli interessati saranno fatte con deposito presso la Cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Foggia (art. 174 disp. Att. C.p.c.).

All'offerta di acquisto deve essere allegata, a pena di inammissibilità della proposta medesima:

- se l'offerente è persona fisica: la fotocopia del documento di identità ovvero del permesso di soggiorno e del passaporto se di cittadinanza diversa da quella italiana o di un Paese UE, nonché del certificato di stato libero ovvero dell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio ove risulti il regime prescelto;

- se persona giuridica, la visura camerale dalla quale si devono evincere i poteri di Legale Rappresentante ovvero copia del verbale di assemblea per l'attribuzione dei poteri e/o un altro atto equipollente;

- l'assegno circolare bancario e/o assegno circolare postale (i.e. in quest'ultimo caso quello di colore giallo) non trasferibile intestato a **"Tribunale di Foggia – Proc. Esec. Imm. n.28/2021 R.G.E."**, per un importo pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto a titolo di cauzione, che sarà trattenuto in caso di rifiuto all'acquisto.

Il mancato deposito cauzionale nel rispetto delle forme e dei termini indicati, preclude la partecipazione all'asta. L'offerta presentata è irrevocabile e pertanto di essa si terrà conto anche in caso di mancata presentazione alla gara dell'offerente, salvo i casi previsti dall'art. 571, III comma, c.p.c..

OFFERTE PRESENTATE IN MODALITÀ TELEMATICA

Le offerte di acquisto possono essere presentate da chiunque, tranne dal debitore e da tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita.

L'offerta di acquisto mediante modalità telematica, da redigersi secondo il modulo fornito dal Ministero della Giustizia, con trasmissione **entro le ore 12:00 del giorno 21 NOVEMBRE 2024** accedendo al Portale delle Vendite Pubbliche gestito dal Ministero della Giustizia (<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it/>) oppure al Portale del gestore della vendita telematica Astegiudiziarie Spa, secondo le indicazioni descritte all'interno dei portali stessi. L'offerta deve 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 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 (termine massimo di 120 giorni). Nel caso in cui il termine di pagamento indicato nell'offerta sia inferiore a quello di cui all'ordinanza di vendita, detto termine dovrà essere rispettato dall'aggiudicatario per il pagamento del "saldo prezzo" a pena di decadenza;

i) l'importo versato a titolo di cauzione pari ad 1/10 del prezzo offerto. La cauzione dovrà essere versata esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto Tribun-web intestato alla Procedura

esecutiva immobiliare **n.28/2021 R.G.E.** al seguente IBAN: **IT95G0200815713000102717190** con causale “**POSIZIONE(spazio)20210002800001(spazio)Caucione**” e tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto all’acquisto. È di fondamentale importanza che la disposizione del bonifico sia effettuata seguendo esattamente la costruzione della causale innanzi specificata.

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 giorno di scadenza dell’offerta, 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 e la conseguente esclusione dalla gara.

Inoltre, si rammenta che unitamente alla cauzione va versato l’importo di Euro 16,00 per la marca da bollo, il tutto con modalità indicata nel portale telematico.

A coloro che, all’esito della gara, non risulteranno aggiudicatari, l’importo versato a titolo di cauzione sarà restituito al netto degli oneri bancari.

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 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 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*.

All’offerente che ha trasmesso l’offerta per via telematica sarà inviato dal gestore della vendita telematica Astegiudiziarie Spa all’indirizzo di posta elettronica certificata indicata dall’offerente, almeno trenta minuti prima dell’inizio delle operazioni di vendita, l’invito a connettersi al portale www.astegiudiziarie.it e ad accedere con le proprie credenziali; lo stesso invito sarà trasmesso dal gestore della vendita telematica al recapito telefonico dell’offerente.

Non saranno accettate offerte trasmesse dopo il termine innanzi indicato: onde evitare la non completa e quindi mancata trasmissione della documentazione **è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato.**

PARTECIPAZIONE ALLE OPERAZIONI DI VENDITA

Le operazioni di vendita si svolgeranno presso la sala d’aste Zucchetti sita in Lucera (FG) alla Via Federico II n.11, nel giorno e nell’ora sopra indicati.

L’offerente che presenzierà personalmente innanzi al sottoscritto professionista delegato nella sala d’aste innanzi indicata deve, a pena di esclusione dalla gara sincrona mista, comprendere e parlare correttamente la lingua italiana ed è tenuto a partecipare all’asta personalmente ovvero può farsi rappresentare da un avvocato munito di procura notarile rilasciata in data antecedente all’asta relativa alla proposta d’acquisto depositata; procura che dev’essere consegnata dall’avvocato al sottoscritto 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.

Le buste saranno aperte dal professionista delegato ed inserite dal professionista stesso nel portale, così rendendole visibili a coloro che partecipano alla vendita con modalità telematica.

Gli offerenti che hanno formulato l’offerta in via telematica partecipano collegandosi al portale del gestore della vendita telematica società Astegiudiziarie Spa.

Almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, il gestore della vendita telematica invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta 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 è tenuto a connettersi alla vendita, altrimenti, ricorrendone i presupposti, il bene gli sarà comunque aggiudicato. Le buste presentate con modalità telematica saranno aperte attraverso il portale e rese note agli offerenti presenti innanzi al Delegato.

Qualora in base a quanto disposto dall'art. 161 bis disp.att.cp.c. sia stato chiesto il rinvio della vendita, lo stesso potrà essere disposto solo con il consenso del creditore precedente e dei creditori intervenuti nonché degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi dell'art. 571 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 dell'Esecuzione e a non celebrare la vendita sincrona mista quando il creditore precedente e i creditori intervenuti abbiano espressamente rinunciato all'espropriazione con atto scritto previamente depositato in cancelleria.

Per le modalità di svolgimento dell'asta online si rimanda alle istruzioni riportate sul portale delle vendite pubbliche nonché nel presente avviso di vendita.

MODALITÀ DELLA VENDITA E DELIBERAZIONE DELLE OFFERTE

Il Gestore della Vendita Telematica è la società Astegiudiziarie attraverso il suo portale dedicato ed il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il sottoscritto Professionista Delegato. Nella vendita il prezzo minimo di aggiudicazione è quello portato dall'offerta minima indicata nel presente avviso di vendita.

Nell'ipotesi di presentazione di unica offerta valida (analogica o telematica):

- a) se l'offerta sia pari o superiore al valore d'asta/prezzo di riferimento indicato nel presente 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 nel presente 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 presentazione di pluralità di offerte criptate e/o analogiche valide:

il professionista delegato inviterà gli offerenti alla gara sull'offerta più alta, con 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 nel presente 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 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 di un minuto 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 davanti 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 avere 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.

CONDIZIONI COMUNI

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 a 120 giorni);
- le offerte inferiori al valore dell'immobile come sopra determinato dal G.E. 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 stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presentata;
- le offerte criptate e analogiche non accompagnate da cauzione prestata con le modalità stabilite nelle Disposizioni Generali e/o laddove prevista, il mancato deposito della fideiussione secondo le modalità stabilite nelle disposizioni generali di vendita.

Inoltre, il sottoscritto Delegato **rende noto**:

- che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano gli immobili con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, come risultanti dalla perizia dell'esperto d'ufficio, depositata in atti e pubblicata come per legge sui siti internet sopra indicati;
- che la vendita è stabilita a corpo e non a misura, pertanto, eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità, 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 cui l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità dell'immobile venduto, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, a mero titolo di esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dai debitori – 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, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;
- che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura;
- che la liberazione dell'immobile, ove occupato dal debitore o da terzi senza valido ed efficace titolo opponibile alla procedura, verrà disposta col decreto di trasferimento che costituisce titolo esecutivo e sarà effettuata a cura del custode giudiziario, salvo espresso esonero da parte dell'aggiudicatario e/o assegnatario;
- che ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario e/o assegnatario.

Per tutto quanto non previsto nella ordinanza di vendita e nel presente avviso di vendita si applicano le vigenti norme di legge.

ADEMPIMENTI SUCCESSIVI ALL' AGGIUDICAZIONE

In caso di aggiudicazione l'offerente è tenuto al versamento del saldo prezzo entro il termine indicato in offerta o nell'avviso di vendita o, in mancanza di indicazione del termine, **entro il termine di 120 giorni dall'aggiudicazione** (con la precisazione che il termine per il versamento ha natura perentoria e non è perciò prorogabile ma è soggetto alla sospensione feriale), consegnando al professionista delegato, un assegno circolare non trasferibile intestato al **“Tribunale di Foggia – Proc.Esec. Imm. n.28/2021 R.G.E.”** ovvero tramite bonifico bancario su conto intestato al giudizio esecutivo **IT95G0200815713000102717190** con causale **“POSIZIONE(spazio)20210002800001(spazio) Versamento saldo prezzo di vendita”**.

Nello stesso termine, a pena di inefficacia e conseguente revoca dell'aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà bonificare sul conto intestato al giudizio esecutivo o depositare presso lo studio del professionista delegato un altro assegno circolare non trasferibile intestato al Tribunale di Foggia – procedura esecutiva – con indicazione del relativo numero (**“Tribunale Foggia Proc. Esec. Imm. N.28/2021 R.G.E.”**) 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.

Si evidenzia altresì che le spese relative al trasferimento del bene (imposte, tasse di registro, imposta sul valore aggiunto, imposte ipotecarie e catastali, spese necessarie per la cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie gravanti sull'immobile trasferito e compenso del sottoscritto per i relativi adempimenti) 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 rivoltogli 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 dovrà segnalare tempestivamente tale situazione ai competenti uffici, perché questi possano procedere al recupero coattivo degli importi dovuti e all'applicazione delle sanzioni previste dalla legge. In caso di inadempimento l'aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite alla procedura a titolo di multa (art. 574 u.c. e 587 c.p.c.). **Sempre nel termine per il versamento del saldo prezzo l'aggiudicatario dovrà dichiarare se intende godere di agevolazioni fiscali, specificando la natura e le disposizioni di legge che le contemplano.**

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

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

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

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

ASSEGNAZIONE EX ARTT. 588 ss. c.p.c.

Ogni creditore, nel termine di dieci giorni prima della data fissata per la deliberazione sulle offerte, può presentare istanza di assegnazione che, a norma dei novellati artt. 588 e 589 c.p.c., deve contenere l'offerta di pagamento di una somma non inferiore a quella prevista nell'art. 506 c.p.c. ed al prezzo base stabilito nel presente avviso di vendita.

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.

L'offerente interessato a stipulare un contratto di finanziamento che preveda il versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura e la garanzia ipotecaria di primo grado sui medesimi immobili oggetto di vendita, potrà rivolgersi, per maggiori informazioni ad uno dei seguenti istituti di credito che hanno aderito alla 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 Cooperative di San Giovanni Rotondo sede in San Giovanni Rotondo (tel. 0882/458211), Banca Carige filiale di Foggia (tel. pag. 3 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.

Maggiori informazioni potranno essere fornite presso lo Studio del Professionista Delegato sito in San Severo (FG) alla Via L. Damiani n.19 previo appuntamento telefonico (3462163522) da lunedì al giovedì, ovvero telefonando al numero verde della Edicom Finance S.r.l. **800.630.663**.

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

Il presente avviso di vendita, unitamente all'ordinanza del Giudice dell'Esecuzione ed alla relazione di stima redatta dall'esperto ai sensi dell'art. 173 disp.att.c.p.c., sono pubblicati sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia, nonché sul sito www.asteannunci.it.

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.

San Severo-Foggia, 20/09/2024

Il Professionista Delegato
Avv. Ida Gabriele

