

## **TRIBUNALE DI FOGGIA**

**Procedura Esecutiva Immobiliare R.G. Es. n. 283/2017 R.G.Es. a cui è riunita la n. 44/2018**

### **AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO MODALITA' SINCRONA MISTA**

Il professionista delegato avv. Luigi Farano

- visto il provvedimento di delega alla vendita emesso, ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Foggia in data 29.6.2021 e comunicato in data 30.6.2021;

- vista la relazione di stima dei beni pignorati; vista la determinazione del valore dell'immobile, a norma dell'art. 568, comma 3, c.p.c.;

### **AVVISA**

che il giorno **04.12.2024, ore 10:00** e seguenti, nel suo studio sito in Foggia, alla via Isonzo n. 33, si terrà la **VENDITA SENZA INCANTO** con modalità sincrona mista degli immobili di seguito descritti.

### **LOTTO UNO**

#### **DESCRIZIONE IMMOBILE:**

Piena proprietà 1/1 del complesso ricettivo a destinazione alberghiera sito in San Giovanni Rotondo (FG) alla via San Gaetano n.4 e Via San Lorenzo snc, costituito da fabbricato composto da piano interrato in parte adibito a garage ed in parte a deposito e servizi, piano seminterrato-terra adibito a sala ristorante, hall-bar e cucina, piano primo adibito ad albergo, piano secondo adibito ad albergo e sovrastante mansarda destinata a servizi accessori, il tutto con circostante corte e terreno scoperto pertinenziali. Superficie commerciale vendibile 2.141,44 mq.

#### **DATI CATASTALI:**

I beni in oggetto, così come riportati nel fascicolo di causa, sono censiti al N.C.E.U. del Comune di San Giovanni Rotondo al:

- Catasto Fabbricati: "Foglio 40, particella 707, subalterno 4, via S. Lorenzo n. snc, piano S1-T-1-2-3, Categoria D2, con rendita catastale di Euro 34.668,60".

- Catasto Terreni: "Foglio 40, particella 1452, qualità seminativo arborato, classe 3, sup. ha 0,01.65, R.D. Euro 0,51, R.A. Euro 0,38".

#### **SITUAZIONE URBANISTICA:**

Gli immobili de quibus, costituenti l'Hotel, censiti in Catasto al F. 40 p.lla 707 sub. 4, sono stati autorizzati come segue:

- Plesso iniziale Hotel: concessione edilizia n. 67 del 17/04/1991, concessione edilizia in variante n.692 del 23/11/1992, agibilità del 30/04/1993 (cfr. titoli edilizi Hotel iniziale di all. 8 A della CTU), collaudo statico del 1/02/1993 (cfr. all. 8B).

- Sopraelevazione Hotel: concessione edilizia n.391 del 25/11/1997, concessione edilizia n.45 del 13/02/1998, D.I.A. in variante prot. n.12840 dell'8/06/1998, D.I.A. in variante prot. n.31163 del 30/11/1999, D.I.A. in variante prot. n.10986 del 3/05/2001 (cfr. titoli edilizi sopraelevazione Hotel di all. 8C), agibilità non presente, collaudo statico del 4/06/1998 (cfr. all.8D).

- Ampliamento Hotel: concessione edilizia n. 446 del 23/12/1998, D.I.A. in variante prot. n.33368 del 29/12/1999 (cfr. titoli edilizi ampliamento Hotel di all.8E), agibilità non presente, collaudo statico del 30/03/2000 (cfr. all. 8F).

Il terreno censito in Catasto al F. 40 p.lla 1452 è stato asservito urbanisticamente all'Hotel, costituisce pertinenza dei fabbricati del complesso ricettivo, ma il tutto di superficie inferiore a mq 5000, pertanto non necessita alcun certificato di destinazione urbanistica.

Il Lotto UNO si presenta allo stato non perfettamente conforme ai titoli abitativi, infatti: ai piani interrato, terra, primo e secondo le suddivisioni interne presentano alcune lievi difformità rispetto a quanto assentito; al piano terzo le suddivisioni interne presentano notevoli difformità rispetto a quanto assentito e soprattutto la destinazione d'uso non è conforme a quanto autorizzato.

Occorrerà pertanto realizzare un intervento edilizio di adeguamento previa presentazione di una SCIA edilizia in sanatoria, i cui costi sono riportati in risposta dei quesiti n. 4-10-11 della CTU, ove sono descritte in dettaglio le difformità e gli interventi di regolarizzazione. Non è regolarmente accatastrato, le planimetrie in atti catastali non sono esattamente corrispondenti allo stato di fatto rilevato in sede di sopralluogo dal CTU, inoltre occorrerà altresì modificare lo stato di fatto rilevato al terzo piano per renderlo conforme alle autorizzazioni assentite ed alle norme vigenti così come riportato nella planimetria dello stato di fatto conformato redatta dal CTU. Occorrerà pertanto presentare una dichiarazione di variazione catastale con procedura Docfa con allegate nuove planimetrie, conformi allo stato dei luoghi che si attuerà con la pratica edilizia innanzi detta, il cui costo è riportato in risposta dei quesiti n. 4-10-11 cui si rinvia.

#### **STATO DI POSSESSO DEI BENI**

Possesso dei debitori esecutati. E' in corso la stipula di un contratto di locazione temporanea per la durata della procedura esecutiva.

#### **CUSTODIA**

Custode dell'immobile posto in vendita è il Professionista Delegato.

#### **PREZZO BASE D'ASTA**

Prezzo base d'asta per il Lotto UNO: **€ 800.000,00 (Euro ottocentomila/00)**, oltre oneri fiscali come per legge.

Offerta minima pari al 75% del valore dell'immobile: **€ 600.000,00 (euro seicento mila/00)**.

#### **LOTTO DUE**

#### **DESCRIZIONE IMMOBILE:**

Piena proprietà 1/1 del locale commerciale facente parte del fabbricato sito in San Giovanni Rotondo (FG) alla via San Gaetano n.4, posto al piano terra, della consistenza catastale di mq.188. Superficie commerciale vendibile 245,80 mq.

#### **DATI CATASTALI:**

I beni in oggetto, così come riportati nel fascicolo di causa, sono censiti al N.C.E.U. del Comune di San Giovanni Rotondo al:

Catasto Fabbricati: "Foglio 40, particella 706, subaltemo 9, via San Gaetano n. 4, piano T, categoria C1, classe 4, consistenza mq.188, con rendita catastale di Euro 3.281,77".

#### **SITUAZIONE URBANISTICA:**

L'immobile de quo, censito in Catasto al F. 40 p.lla 706 sub. 9 (cat. C/1), è stato autorizzato con:

- concessione edilizia n. 26 del 13/02/2002, D.I.A. in variante prot. n. 13084 del 4/06/2003, permesso di costruire n.127 dell'11/11/2004, certificato di agibilità del 28/07/2005, collaudo statico del 15/09/2004.

Il Lotto DUE si presenta allo stato non perfettamente conforme ai titoli abitativi, infatti presenta suddivisioni interne con alcune lievi difformità rispetto a quanto assentito. Occorrerà pertanto presentare una SCIA edilizia in sanatoria, i cui costi e dettagli tecnici

sono riportati in risposta dei quesiti n. 4 -10-11. Non è regolarmente accatastato, la planimetria in atti catastali non è esattamente corrispondente allo stato di fatto rilevato in sede di sopralluogo. Occorrerà pertanto presentare una dichiarazione di variazione catastale con procedura Docfa con allegata una nuova planimetria, conforme allo stato dei luoghi, il cui costo è riportato in risposta dei quesiti n. 4-10-11. Per via della SCIA edilizia in sanatoria di cui sopra occorrerà presentare una SCA di agibilità, il cui costo è riportato in risposta dei quesiti n. 4-10-11 della CTU.

### **STATO DI POSSESSO DEI BENI**

Possesso dei debitori esecutati. E' in corso la stipula di un contratto di locazione temporanea per la durata della procedura esecutiva.

### **CUSTODIA**

Custode dell'immobile posto in vendita è il Professionista Delegato.

### **PREZZO BASE D'ASTA**

Prezzo base d'asta per il Lotto DUE: **€ 100.000,00 (Euro centomila/00)**, oltre oneri fiscali come per legge.

Offerta minima pari al 75% del valore dell'immobile: **€ 75.000,00 (euro settantacinquemila/00).**

### **LOTTO TRE**

### **DESCRIZIONE IMMOBILE:**

Piena proprietà 1/1 del locale garage facente parte del fabbricato sito in San Giovanni Rotondo (FG) alla via San Gaetano n. 4, posto al secondo piano interrato, avente autonomo ingresso tramite rampa che si diparte da detta via. Superficie commerciale vendibile 413,50 mq.

### **DATI CATASTALI:**

I beni in oggetto, così come riportati nel fascicolo di causa, sono censiti al N.C.E.U. del Comune di San Giovanni Rotondo al:

Catasto Fabbricati: "Foglio 40, particella 706, subaltemo 14, via San Gaetano n. 4, piano S2, categoria C6, classe 1, consistenza mq. 377, con rendita catastale di Euro 1.109,81".

### **SITUAZIONE URBANISTICA:**

L'immobile censito in Catasto al F. 40 p.lla 706 sub. 14 (cat. C/6), è stato autorizzato con:

- concessione edilizia n. 26 del 13/02/2002, D.I.A. in variante prot. n.13084 del 4/06/2003, permesso di costruire n.128 dell'11/11/2004, D.I.A. in variante prot. n.19750 del 25/07/2006, auto-attestazione di agibilità prot. n.7473 del 19/03/2013, collaudo statico del 15/09/2004.

Il Lotto TRE si presenta allo stato non perfettamente conforme ai titoli abitativi, infatti presenta suddivisioni interne con alcune lievi difformità rispetto a quanto assentito. Occorrerà pertanto presentare una SCIA edilizia in sanatoria, i cui costi e dettagli tecnici sono riportati in risposta dei quesiti n. 4-10-11. Non è regolarmente accatastato, la planimetria in atti catastali non è esattamente corrispondente allo stato di fatto. Occorrerà pertanto presentare una dichiarazione di variazione catastale con procedura Docfa con allegata una nuova planimetria, conforme allo stato dei luoghi, il cui costo è riportato in risposta dei quesiti n. 4-10-11. Per via della SCIA edilizia in sanatoria di cui sopra occorrerà presentare una SCA di agibilità, il cui costo è riportato in risposta dei quesiti n. 4-10-11.

### **STATO DI POSSESSO DEI BENI**

Possesso dei debitori esecutati. E' in corso la stipula di un contratto di locazione temporanea per la durata della procedura esecutiva.

### **CUSTODIA**

Custode dell'immobile posto in vendita è il Professionista Delegato.

### **PREZZO BASE D'ASTA**

Prezzo base d'asta per il Lotto TRE: **€ 92.000,00 (Euro novantaduemila/00)**, oltre oneri fiscali come per legge.

Offerta minima pari al 75% del valore dell'immobile: **€ 69.000,00 (euro sessantanovemila/00)**.

## **LOTTO QUATTRO**

### **DESCRIZIONE IMMOBILE:**

Piena proprietà 1/1 dell'appartamento facente parte del fabbricato sito in San Giovanni Rotondo (FG) alla via San Gaetano n.4, posto al primo piano, avente ingresso dalla porta di fronte a sinistra per chi giunge sul pianerottolo salendo le scale, composto da n.7,5 vani catastali, corredato da locale tavernetta sottostante accessibile da scalinata interna. Superficie commerciale vendibile 215,10 mq.

### **DATI CATASTALI:**

I beni in oggetto, così come riportati nel fascicolo di causa, sono censiti al N.C.E.U. del Comune di San Giovanni Rotondo al:

Catasto Fabbricati: "FOGLIO 40, particella 706, subalterno 8, via San Gaetano n. 4, piano T-1, categoria A2, classe 1, consistenza vani 7.5, con rendita catastale di Euro 735,95".

### **SITUAZIONE URBANISTICA:**

L'immobile censito in Catasto al F. 40 p.lla 706 sub.8 (cat. A/2), è stato autorizzato con:

- concessione edilizia n.26 del 13/02/2002, D.I.A. in variante prot. n.13084 del 4/06/2003, permesso di costruire n.128 dell'11/11/2004, D.I.A. in variante prot. n. 19750 del 25/07/2006, auto-attestazione di agibilità prot. n.7473 del 19/03/2013, collaudo statico del 15/09/2004.

Il Lotto Quattro è conforme rispetto a quanto assentito.

### **STATO DI POSSESSO DEI BENI**

Possesso dei debitori esecutati.

### **CUSTODIA**

Custode dell'immobile posto in vendita è il Professionista Delegato.

### **PREZZO BASE D'ASTA**

Prezzo base d'asta per il Lotto QUATTRO: **€ 90.000,00 (Euro novantamila/00)**, oltre oneri fiscali come per legge.

Offerta minima pari al 75% del valore dell'immobile: **€ 67.500,00 (euro sessantasettemila cinquecento/00)**.

## **LOTTO CINQUE**

### **DESCRIZIONE IMMOBILE:**

Piena proprietà 1/1 dell'appartamento facente parte del fabbricato sito in San Giovanni Rotondo (FG) alla via San Gaetano n.4, posto al primo piano, avente ingresso dalla porta di fronte a destra per chi giunge sul pianerottolo salendo le scale, composto da n.7,5 vani catastali. Superficie commerciale vendibile 168,60 mq.

### **DATI CATASTALI:**

I beni in oggetto, così come riportati nel fascicolo di causa, sono censiti al N.C.E.U. del Comune di San Giovanni Rotondo al:

Catasto Fabbricati: “FOGLIO 40, particella 706, subalterno 10, via San Gaetano n.4, piano 1, categoria A2, classe 1, consistenza vani 7,5, con rendita catastale di Euro 735,95”.

### **SITUAZIONE URBANISTICA:**

L'immobile censito in Catasto al F. 40 p.lla 706 sub. 10 (cat. A/2), è stato autorizzato con:

- concessione edilizia n.26 del 13/02/2002, D.I.A. in variante prot. n.13084 del 4/06/2003, permesso di costruire n.128 dell'11/11/2004, D.I.A. in variante prot. n. 19750 del 25/07/2006, auto-attestazione di agibilità prot. n.7473 del 19/03/2013, collaudo statico del 15/09/2004.

Il Lotto Cinque è conforme rispetto a quanto assentito.

### **STATO DI POSSESSO DEI BENI**

Possesso dei debitori eseguiti.

### **CUSTODIA**

Custode dell'immobile posto in vendita è il Professionista Delegato.

### **PREZZO BASE D'ASTA**

Prezzo base d'asta per il Lotto CINQUE: **€ 102.000,00 (Euro centoduemila/00)**, oltre oneri fiscali come per legge.

Offerta minima pari al 75% del valore dell'immobile: **€ 76.500,00 (euro settantaseimila cinquecento/00)**.

## **LOTTO SEI**

### **DESCRIZIONE IMMOBILE:**

Piena proprietà 1/1 dell'appartamento facente parte del fabbricato sito in San Giovanni Rotondo (FG) alla via San Gaetano n. 4, posto al piano secondo, avente doppio ingresso, il primo autonomo tramite cancello pedonale, corte esclusiva e porta, il secondo comune tramite scala condominiale, con ingresso dalla porta a sinistra per chi giunge sul pianerottolo salendo le scale, composto da n. 7 vani catastali. Superficie commerciale vendibile 166,30 mq.

### **DATI CATASTALI:**

I beni in oggetto, così come riportati nel fascicolo di causa, sono censiti al N.C.E.U. del Comune di San Giovanni Rotondo al:

Catasto Fabbricati: “FOGLIO 40, particella 706, subalterno 11, via San Gaetano n.4, piano 2, categoria A2, classe 1, consistenza vani 7, con rendita catastale di Euro 686,89”.

### **SITUAZIONE URBANISTICA:**

L'immobile censito in Catasto al F. 40 p.lla 706 sub. 11 (cat. A/2), è stato autorizzato con:

- concessione edilizia n.26 del 13/02/2002, D.I.A. in variante prot. n.13084 del 4/06/2003, permesso di costruire n.128 dell'11/11/2004, D.I.A. in variante prot. n. 19750 del 25/07/2006, auto-attestazione di agibilità prot. n.7473 del 19/03/2013, collaudo statico del 15/09/2004.

Il Lotto Cinque è conforme rispetto a quanto assentito.

### **STATO DI POSSESSO DEI BENI**

Possesso dei debitori eseguiti.

### **CUSTODIA**

Custode dell'immobile posto in vendita è il Professionista Delegato.

### **PREZZO BASE D'ASTA**

Prezzo base d'asta per il Lotto SEI: **€ 80.000,00 (Euro ottantamila/00)**, oltre oneri fiscali come per legge.

Offerta minima pari al 75% del valore dell'immobile: **€ 60.000,00 (euro sessantamila/00)**.

## **LOTTO SETTE**

### **DESCRIZIONE IMMOBILE:**

Piena proprietà 1/1 dell'appartamento facente parte del fabbricato sito in San Giovanni Rotondo (FG) alla via San Gaetano n.4, composto da secondo e terzo piano collegati tra loro tramite scala interna, avente un duplice ingresso dalle porte a destra per chi giunge sui rispettivi pianerottoli del secondo e del terzo piano salendo le scale, composto da n. 12,5 vani catastali. Superficie commerciale vendibile 321,80 mq.

### **DATI CATASTALI:**

I beni in oggetto, così come riportati nel fascicolo di causa, sono censiti al N.C.E.U. del Comune di San Giovanni Rotondo al:

Catasto Fabbricati: "Foglio 40, particella 706, subaltemo 12, via San Gaetano n. 4, piano 2-3, categoria A2, classe 2, consistenza vani 12,5, con rendita catastale di Euro 1.452,54".

### **SITUAZIONE URBANISTICA:**

L'immobile censito in Catasto al F. 40 p.lla 706 sub. 12 (cat. A/2), è stato autorizzato con:

- concessione edilizia n.26 del 13/02/2002, D.I.A. in variante prot. n.13084 del 4/06/2003, permesso di costruire n.128 dell'11/11/2004, D.I.A. in variante prot. n. 19750 del 25/07/2006, auto-attestazione di agibilità prot. n.7473 del 19/03/2013, collaudo statico del 15/09/2004.

Il Lotto Sette è conforme rispetto a quanto assentito.

### **STATO DI POSSESSO DEI BENI**

Possesso dei debitori eseguiti.

### **CUSTODIA**

Custode dell'immobile posto in vendita è il Professionista Delegato.

### **PREZZO BASE D'ASTA**

Prezzo base d'asta per il Lotto SETTE: **€ 200.000,00 (euro duecentomila)**, oltre oneri fiscali come per legge.

Offerta minima pari al 75% del valore dell'immobile: **€ 150.000,00 (euro centocinquantamila/00)**.

## **LOTTO OTTO**

### **DESCRIZIONE IMMOBILE:**

Piena proprietà 1/1 dell'appartamento facente parte del fabbricato sito in San Giovanni Rotondo (FG) alla via San Gaetano n.4, posto al terzo piano, avente ingresso dalla porta di

fronte per chi giunge sul pianerottolo salendo le scale, composto da n.7 vani catastali. Superficie commerciale vendibile 158,80 mq.

### **DATI CATASTALI:**

I beni in oggetto, così come riportati nel fascicolo di causa, sono censiti al N.C.E.U. del Comune di San Giovanni Rotondo al:

Catasto Fabbricati: “Foglio 40, particella 706, subaltemo 13, via San Gaetano n. 4, piano 3, categoria A2, classe I, consistenza vani 7, con rendita catastale di Euro 686,89”.

### **SITUAZIONE URBANISTICA:**

L'immobile censito in Catasto al F. 40 p.lla 706 sub. 13 (cat. A/2), è stato autorizzato con:

- concessione edilizia n. 26 del 13/02/2002, D.I.A. in variante prot. n.13084 del 4/06/2003, permesso di costruire n. 128 dell'11/11/2004, D.I.A. in variante prot. n. 19750 del 25/07/2006, auto-attestazione di agibilità prot.n.7473 del 19/03/2013, collaudo statico del 15/09/2004.

Il Lotto Otto è conforme rispetto a quanto assentito.

### **STATO DI POSSESSO DEI BENI**

Possesso dei debitori eseguiti.

### **CUSTODIA**

Custode dell'immobile posto in vendita è il Professionista Delegato.

### **PREZZO BASE D'ASTA**

Prezzo base d'asta per il Lotto OTTO: **€ 84.000,00 (euro ottantaquattromila/00)**, oltre oneri fiscali come per legge.

Offerta minima pari al 75% del valore dell'immobile: **€ 63.000,00 (euro sessantatremila/00)**.

### **AVVERTENZE**

Gli immobili vengono 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 d'ufficio depositata in atti e pubblicata come di seguito precisato. La vendita è a corpo e non a misura e non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata, per cui l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, a mero titolo di esempio, quelli urbanistici, ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerato, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni. Gli immobili vengono venduti liberi 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. La liberazione degli immobili, ove occupati dal debitore o da terzi senza titolo, sarà effettuata a cura del custode giudiziario, salvo che l'aggiudicatario lo esoneri. Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario. Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

### **CONDIZIONI DELLA VENDITA SENZA INCANTO SINCRONA MISTA**

#### **A) Offerta telematica**

L'offerta per la vendita telematica, dovrà essere redatta secondo il modulo fornito dal Ministero della Giustizia con trasmissione **entro le ore 12.00 del giorno precedente la data**

**della vendita** - esclusi i giorni festivi ed il sabato (qualora la data per la presentazione delle offerte cada in un giorno festivo o di sabato, le offerte dovranno essere depositate entro le ore 12 del giorno immediatamente precedente) - dovrà contenere come prescritto dal D.M. 32/2015:

- a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) la descrizione del bene;
- f) l'indicazione del referente della procedura;
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto. Nel caso in cui il termine di pagamento indicato nell'offerta sia inferiore a quello di cui all'ordinanza di vendita, detto termine dovrà essere rispettato dall'aggiudicatario per il pagamento del "saldo prezzo" a pena di decadenza;
- i) l'importo versato a titolo di cauzione pari almeno al 10% del prezzo offerto;
- 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 31661 alpha-2 code dell'International Organization for Standardization*.

Il versamento della cauzione pari almeno ad 1/10 del prezzo offerto, dovrà essere effettuato mediante bonifico bancario da eseguirsi sul conto Tribun - Web Unicredit Piazza Giordano, 17 Foggia intestato alla procedura esecutiva **CODICE IBAN: IT 95 G 02008 15713 000102717190 con la causale obbligatoria "POSIZIONE 201700028300001 DEBITORE Versamento Cauzione"**. L'offerta presentata è irrevocabile e, pertanto, di essa si terrà conto anche in caso di mancata adesione alla gara dell'offerente.

## **B) Offerta con modalità analogica**

Le offerte analogiche di acquisto dovranno essere depositate, in busta chiusa **entro le ore 12,00 del giorno precedente la data della vendita**, (esclusi i giorni festivi ed il sabato), presso lo studio legale dell'avv. Luigi Farano, sito in Foggia alla via Isonzo, 33. Sulla busta può essere indicato un "nome" di fantasia e la data della vendita. Nessun'altra indicazione deve essere apposta sulla busta.

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

1) cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale (partita Iva), domicilio, stato civile, regime patrimoniale, recapito telefonico del soggetto che presenta l'offerta di acquisto a cui, in caso di aggiudicazione, andrà intestato l'immobile. A tal proposito si precisa che non è possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, il quale dovrà anche presentarsi alla udienza fissata per la vendita. Se l'offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i dati anagrafici e fiscali del coniuge. Se l'offerente è minorenni o interdetto, l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori/tutore, previa autorizzazione del giudice tutelare. Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, deve essere allegato certificato del Registro delle Imprese da



cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri. In caso di offerta a mezzo procuratore legale si applica l'art. 583 c.p.c.

2) dati identificativi dell'immobile oggetto della proposta d'acquisto, così come indicati nell'avviso di vendita e l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere inferiore di oltre ¼ al valore d'asta indicato nell'avviso di vendita, a pena di inammissibilità;

3) il termine di pagamento del c. d. saldo prezzo ivi compresi gli eventuali ulteriori oneri, non deve essere superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione dell'immobile. L'offerente può indicare un termine più breve, circostanza che potrà essere valutata dal Delegato ai fini dell'individuazione della miglior 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;

4) 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;

5) all'offerta di acquisto deve essere allegata, a pena di inammissibilità della proposta medesima, se l'offerente è persona fisica: la fotocopia del documento di identità ovvero del permesso di soggiorno e del passaporto se di cittadinanza diversa da quella italiana o di un Paese (UE); se persona giuridica, la visura camerale dalla quale si devono evincere i poteri del Legale Rappresentante ovvero la copia del verbale di assemblea per l'attribuzione dei poteri e/o un altro atto equipollente, nonché l'assegno circolare bancario e/o assegno circolare postale (i.e. in quest'ultimo caso quello di colore giallo) non trasferibile intestato a "Tribunale Foggia Proc. Esecutiva n. 283/2017" seguito dal numero e dall'anno della procedura, per un importo pari al 10% del prezzo offerto a titolo di cauzione.

#### **B. All'offerta dovranno essere allegati:**

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

2) se società o persona giuridica, certificato delle imprese o certificato del registro persone giuridiche, attestante la vigenza dell'ente ed i poteri di rappresentanza, di data non anteriore ai tre mesi, nonché fotocopia di un documento di identità del legale rappresentante;

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

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

5) 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;

6) un assegno circolare non trasferibile, intestato a Tribunale di Foggia – Procedura Esecutiva – con indicazione del relativo numero ("Tribunale Foggia Proc. N. 283/2017 R.G.E.") per un importo pari al 10% del prezzo offerto a titolo di cauzione, che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

#### **IRREVOCABILITA' DELL'OFFERTA**

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

#### **SVOLGIMENTO DELLA GARA SINCRONA MISTA**

Le buste saranno aperte alla presenza dei soli offerenti il giorno e all'ora indicati nell'avviso di vendita.

Almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, il gestore della vendita telematica invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato dall'offerente che ha trasmesso l'offerta in via telematica un invito a connettersi al portale e ad accedere con le proprie credenziali. Lo stesso invito verrà trasmesso dal gestore della vendita telematica al recapito telefonico indicato dall'offerente. L'offerente che presenzierà personalmente avanti al Delegato deve, a pena di esclusione dalla gara sincrona mista, comprendere e parlare correttamente la lingua italiana ed è tenuto a partecipare personalmente all'asta ovvero può farsi rappresentare da un avvocato munito di procura notarile rilasciata in data antecedente

all'asta relativa alla proposta di acquisto depositata; procura che deve essere consegnata dall'avvocato al Delegato in sede d'asta. In caso, invece, di aggiudicazione per persona da nominare ai sensi dell'art. 579, III comma, c.p.c. l'avvocato dovrà dichiarare, entro tre giorni dalla vendita, le generalità del soggetto a cui l'immobile deve essere definitivamente intestato.

Qualora in base a quanto disposto dall'art. 161 bis disp. att. c.p.c. sia stato richiesto il rinvio della vendita, lo stesso potrà essere disposto solo con il consenso del creditore procedente e dei creditori intervenuti nonché degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi dell'art. 571 c.p.c., consenso che deve essere manifestato in modo espresso non oltre il momento dell'inizio della vendita sincrona mista e non prima dell'apertura delle offerte criptate e analogiche al fine dell'identificazione dell'offerente. Il Delegato è, altresì, autorizzato a sospendere la vendita sincrona mista solo previo provvedimento in tal senso emesso da questo giudice e a non celebrare la vendita sincrona mista quando il creditore procedente e i creditori intervenuti abbiano espressamente rinunciato all'espropriazione con atto scritto previamente depositato in cancelleria.

Il Gestore delle Vendite Telematiche è la società "Astalegale.net" attraverso il suo portale dedicato [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it)

Nell'ipotesi di presentazione di unica offerta valida:

- a) se l'offerta è pari o superiore al valore d'asta/prezzo di riferimento indicato nell'avviso di vendita, l'offerta sarà accolta anche se l'offerente sia *off line* o assente in sala aste;
- b) se l'offerta è inferiore al valore d'asta/prezzo di riferimento indicato nell'avviso di vendita (nei limiti di ammissibilità dell'offerta), l'offerta sarà accolta, salvo che:
  - in primo luogo, il professionista delegato ritenga - in presenza di circostanze specifiche e concrete da indicare in ogni caso espressamente - che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita;
  - in secondo luogo, siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.;

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

In caso di adesione si partirà come prezzo base per la gara dal valore dell'offerta più alta. Con particolare riferimento alle modalità della gara l'aumento minimo non dovrà essere inferiore a 1/50 del prezzo indicato dal maggior offerente, arrotondato a discrezione del professionista delegato. Tra un'offerta e una successiva potrà trascorrere un tempo massimo di un (dicasì 1). La gara sincrona mista sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo senza che vi siano state offerte *on line* o analogiche migliorative rispetto all'ultima offerta valida. Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide nonché gli offerenti analogici presenti personalmente avanti il Delegato. La gara, che si svolgerà in modalità sincrona mista, avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal professionista delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti *on line* e presenti personalmente ammessi alla gara sincrona mista.

L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene. Qualora la gara non possa aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti (cui è equiparabile la mancata partecipazione alla deliberazione delle offerte) e salvo che siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c., il professionista delegato aggiudicherà il bene a colui che abbia offerto il maggior prezzo o, in caso di parità di prezzo offerto, a chi abbia versato la cauzione di maggior importo o, in caso di parità di prezzo e di importo di 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.

### **ASSEGNAZIONE EX ART. 588 C.P.C.**

Il professionista delegato provvederà sull'istanza di assegnazione (che sia stata tempestivamente depositata nel termine di cui all'art. 588 c.p.c.) qualora ricorra alternativamente una delle seguenti situazioni:

- a) la vendita non abbia avuto luogo per mancanza totale di offerte;
- b) la vendita non abbia avuto luogo in quanto l'unica offerta sia stata di importo inferiore al valore d'asta;
- c) la vendita non abbia avuto luogo in quanto – in presenza di più offerte ed in assenza, tuttavia, di gara tra gli offerenti - il prezzo indicato nella miglior 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.

### **ADEMPIMENTI SUCCESSIVI ALL'AGGIUDICAZIONE**

In caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al versamento del saldo prezzo entro il termine indicato in offerta ovvero, 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, presso il suo studio, un assegno circolare non trasferibile intestato al Tribunale di Foggia – Procedura Esecutiva – con indicazione del relativo numero (“Tribunale Foggia Proc. N. 283/2017 R.G.E.”) ovvero tramite bonifico bancario su conto intestato alla procedura esecutiva **CODICE IBAN: IT 95 G 02008 15713 000102717190 con la causale obbligatoria "POSIZIONE 201700028300001 DEBITORE Versamento Saldo prezzo"**. Non saranno ritenute efficaci le offerte che prevedano il pagamento del prezzo in un tempo superiore a 120 giorni dalla comunicazione del provvedimento di cui all'art. 574, comma 1, c.p.c. 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. In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa.

Nello stesso termine, a pena di inefficacia e conseguente revoca dell'aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà versare un importo pari al 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, presso lo studio del professionista delegato con altro assegno circolare non trasferibile, intestato a Tribunale di Foggia – Procedura Esecutiva – con indicazione del relativo numero (“Tribunale Foggia Proc. N. 283/2017 R.G.E.”) ovvero con bonifico sul conto corrente i cui estremi saranno comunicati successivamente all'aggiudicazione provvisoria. Ove detto importo dovesse risultare insufficiente, l'aggiudicatario sarà tenuto ad integrarlo nella misura dovuta entro il termine di 15 (quindici) giorni dalla comunicazione dell'invito all'uopo rivoltagli dal sottoscritto professionista delegato. Si precisa che ai fini della verifica della tempestività del versamento si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico. 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 e all'applicazione delle sanzioni previste dalla legge.

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

- in caso di vendita senza incanto, nel termine fissato nel decreto emesso ai sensi dell'art. 574 c.p.c. (art. 41, comma 4, D. Lgs. N. 385/93); entro quello stesso termine dovrà essere consegnato al professionista delegato il documento comprovante l'avvenuto versamento;
- in caso di vendita con incanto, nel termine fissato ai sensi dell'art. 576, comma 1, n. 7) c.p.c. (art. 41, comma 4, D. Lgs. N. 385/93); entro quello stesso termine dovrà essere consegnato al professionista delegato il documento comprovante l'avvenuto versamento. A tal fine, non appena divenuta definitiva l'aggiudicazione, il professionista delegato inviterà la banca o l'istituto titolare di credito fondiario a precisare per iscritto entro 5 (cinque) giorni -

a mezzo di nota specifica da inviare al suo studio – il 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 perciò stessa, 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, purché entro 15 (quindici) giorni dalla comunicazione del decreto previsto dall'art. 574 c.p.c. (in caso di vendita senza incanto), ovvero dalla data di aggiudicazione definitiva (in caso di vendita con incanto), paghi alla banca le rate scadute, gli accessori e le spese (art. 41, comma 5, D. Lgs. 385/93).

Nel caso di vendita in più lotti, ciascun aggiudicatario è tenuto a versare, proporzionalmente, alla banca o all'istituto le rate scadute di accessori e le spese: - nel termine di 15 (quindici) giorni dalla comunicazione del Decreto emesso ai sensi dell'art. 574 c.p.c. (in caso di vendita senza incanto), ovvero dalla data dell'aggiudicazione definitiva (in caso di vendita con incanto) (art. 41, comma 5, D. Lgs. n. 385/93);

**L'aggiudicatario è tenuto, qualora intendesse godere di agevolazioni fiscali, al deposito di apposita dichiarazione, entro il termine previsto per il saldo prezzo, 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 fatto 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.

### **FORMALITA' GRAVANTI SUI BENI**

Avvenuto il versamento del prezzo, il Giudice dell'Esecuzione emetterà il decreto con il quale trasferirà all'aggiudicatario il bene espropriato. Al fine di consentire al Giudice dell'Esecuzione di ordinare la cancellazione di eventuali trascrizioni di pignoramenti o iscrizioni ipotecarie successive alla trascrizione del pignoramento, il professionista delegato provvederà ad acquisire presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Foggia i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile oggetto di vendita, dalla data del pignoramento sino a quella del decreto di trasferimento e alla cancellazione della relative formalità gravanti sul bene pignorato: l'onere della relativa spesa resterà a carico dell'aggiudicatario.

### **NOTIZIE GENERALI**

Gli eventuali interessati potranno stipulare un contratto di finanziamento che preveda il versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura e la garanzia ipotecaria di primo grado sul medesimo immobile oggetto di vendita, con i seguenti istituti che hanno aderito alla iniziativa promossa dall'ABI: Banca della Campania S.p.A. (Tel. 0825/655295); Banca Carime (Tel. 0881/687521); 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 27-7 - Gruppo BPU - (Tel. 035/3833661); Banca Popolare di Bari sede di Bari (Tel. 080/5274244); Maeliorbanca Ufficio di Bari (Tel. 080/5481914); Banca Carime S.p.A. - Filiale di Foggia (Tel. 0881/794250); Banca Popolare Pugliese (Tel. 0833/500111); Sedicibanca S.p.a. Ufficio di Bari (080/5504163).

A tal fine, gli interessati potranno contattare le sedi delle agenzie o filiali incaricate dalle banche stesse per maggiori informazioni.

**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 forum di prenotazione.**

Ulteriori notizie, anche relative alle generalità del debitore, potranno essere fornite presso Studio Legale dell'avv. Luigi Farano in Foggia alla via Isonzo, 33, Tel. 0881/720910, telefonando alla EDICOM Finance s.r.l., numero verde 800630663, nonché consultando il portale [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) e sul sito [www.tribunale.foggia.it](http://www.tribunale.foggia.it) ove saranno pubblicati il presente bando, l'ordinanza di delega e la relazione di stima dell'esperto.

**Il presente avviso di vendita viene pubblicato anche sul Portale delle Vendite Pubbliche.**

Tutte le attività che, a norma dell'art. 571 e ss c.p.c. devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, saranno eseguite dal sottoscritto professionista delegato, presso il proprio studio legale. 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 di civile.

Foggia, 04.9.2024

Professionista Delegato

*Avv. Luigi Farano*