

Avv. Iolanda Immacolata Abate
Via Isonzo n.33
71121 Foggia
0881/724273

TRIBUNALE DI FOGGIA
Procedura Esecutiva n. 101/2022 R.G.E.
Promossa da
AMCO s.p.a.

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO IN MODALITA' SINCRONA MISTA

L'avv. Iolanda Immacolata Abate, quale professionista delegata alla vendita, ai sensi dell'art.591 bis c.p.c., con l'ordinanza emessa dal G.E. del Tribunale di Foggia, dott. Michele Palagano, in data 14/07/2024, comunicata in data 17/07/2024,

Avvisa

Che il giorno **21 GENNAIO 2025 alle ore 17,00**, presso l'aula telematica della società Pi & Di. S.n.c. in Lucera alla Via Federico II n.11, dinanzi alla sottoscritta professionista delegata si procederà alla vendita senza incanto in modalità sincrona mista degli immobili di seguito descritti.

La vendita ha per oggetto gli immobili pignorati come descritti ed individuati nella perizia tecnica alla quale espressamente si rinvia, redatta, in data 27/02/2023, dal consulente tecnico d'ufficio, Arch. Michele Del Priore Centra e, precisamente:

LOTTO UNICO

- Appartamento per civile abitazione sito nel Comune di Margherita di Savoia (Bt), alla via Tommaso Fiore n°26/A, piano 1, censita in catasto fabbricati al foglio 25, particella 233, subalterno 8, cat. A/3, , classe 2 consistenza vani 3,5, superficie catastale totale mq. 170 totale escluse aree scoperte mq 157, rendita €. 325,37.

Esso sviluppa una superficie lorda commerciale vendibile di mq 64,39.

L'appartamento confina a nord-ovest con strada pubblica denominata via Tommaso Fiore, a sud-est con affaccio su altra proprietà privata, a sud-ovest confina con altra unità immobiliare, a nord-est con altra unità immobiliare privata, salvo altri

L'immobile, allo stato attuale, necessita di interventi di manutenzione, in quanto i soffitti presentano danni da infiltrazioni di acqua piovana proveniente dal ristagno di acque meteoriche sul terrazzo ed, inoltre, nel bagno non è presente il rivestimento, né il pavimento né alcun sanitario. La planimetria catastale che risulta al foglio 25, particella 233, subalterno 8 non è conforme a quanto rilevato dal C.T.U. in fase di sopralluogo; infatti sono state evidenziate alcune difformità nella disposizione dei muri interni (allegato n°20). Inoltre, la planimetria riportata in catasto è quella di un immobile disposta su due livelli, così come concessa dal Comune di Margherita di Savoia, senza tener conto che, successivamente fu richiesta dalla ditta di costruzioni una variante per trasformare l'immobile originario in due appartamenti autonomi rispettivamente disposti uno al piano terra (di altra proprietà) e l'altro al primo piano (di proprietà dell'esecutato). Di conseguenza, nella visura catastale viene riportata una inesatta di mq 170,00 e di mq 157,00 escluse aree scoperte in realtà **la superficie lorda commerciale vendibile dell'appartamento è di mq 61,46.**

L'immobile è dotato dell'attestato di prestazione energetica redatto dal CTU e riportato all'allegato n.21 della predetta perizia.

La custodia giudiziale del suddescritto immobile è affidata alla sottoscritta professionista delegata.

Prezzo base dei predetti immobili: € 33.514,00.

Offerta minima: € 25.135,50(pari al 75% del valore base d'asta).

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive così come risulta, altresì, dalla relazione dell'esperto d'ufficio depositata in atti e pubblicata, unitamente al presente avviso di vendita, sul seguente portale: **www.asteannunci.it.**

La vendita è a corpo e non a misura ed, inoltre, 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, 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 dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e, comunque, non evidenziati in perizia, non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni. In particolare, eventuali domande giudiziali trascritte prima della trascrizione del pignoramento resteranno a carico dell'acquirente.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti.

Le spese derivanti dal trasferimento dei predetti beni immobili (imposta di registro, imposta sul valore aggiunto, le imposte ipotecarie e catastali nonché le spese necessarie per le cancellazioni delle trascrizioni ed iscrizioni ipotecaria gravanti sugli immobili trasferiti) sono a carico dell'acquirente; se occupato dal debitore o da terzi senza titolo la liberazione dell'immobile verrà disposta col decreto di trasferimento che costituisce titolo esecutivo.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario compreso il compenso a favore del professionista delegato per le cancellazioni delle formalità gravanti sugli immobili trasferiti.

Gli eventuali oneri ai sensi della normativa urbanistica vigente saranno a carico dell'aggiudicatario.

Gli immobili vengono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si appartengono ai proprietari anche in relazione alla legge n.47/1985 e successive modificazioni e integrazioni e come risulta dai certificati catastali ed ipotecari e dalla relazione di stima in atti.

La liberazione degli immobili, ove occupato dal debitore o da terzi senza titolo, sarà effettuata a cura del custode giudiziario, salvo che l'aggiudicatario lo esoneri.

Come presentare le offerte.

La vendita sarà eseguita mediante **PROCEDURA DI VENDITA SINCRONA MISTA** e cioè sia la possibilità di ricezione delle offerte di acquisto in via telematica e sia con modalità analogica come previsto dall' art. 22 D.M. 32/2015.

Il gestore della vendita telematica è la società EDICOM.

A) Presentazione di offerte telematiche

L'offerta di acquisto, in via telematica, deve essere redatta secondo il modulo fornito dal Ministero della Giustizia e deve essere trasmesso **entro le ore 12,00 del 20 Gennaio 2025** (qualora la data per la presentazione delle offerte cada in un giorno festivo o di sabato, le offerte dovranno essere depositate entro le ore 12,00 del giorno immediatamente precedente). Inoltre, l'offerta d'acquisto dovrà contenere:

1) il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale (partita Iva), domicilio, stato civile, recapito telefonico dell'offerente.

Se l'offerente è coniugato ed in regime di comunione legale dei beni dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; se l'offerente è minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;

2) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;

3) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;

4) il numero o altro dato identificativo del lotto;

5) la descrizione del bene;

6) l'indicazione del referente della procedura;

7) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;

8) 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.

9) l'importo versato a titolo di cauzione nella misura di un decimo del prezzo offerto dovrà essere versato mediante bonifico bancario da eseguirsi sul conto corrente attivato presso la

Banca Unicredit- TribunWeb ed intestato al Tribunale di Foggia con il seguente IBAN: IT95G0200815713000102717190 **in tempo utile affinché la somma sia accreditata al momento dell'apertura delle buste.**

La causale del bonifico deve avere obbligatoriamente la costruzione: POSIZIONE (spazio)202200010100001(spazio)DEBITORE(spazio)CAUZIONE;

10) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione ed il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l) ;

11) 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;

12) 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.

13) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.

B) Presentazione di offerte analogiche.

Le offerte analogiche di acquisto, debitamente sottoscritte, dovranno essere depositate (anche da persona diversa dall'offerente) **presso lo studio dell'avv. Iolanda Immacolata Abate alla via Isonzo n.33 in Foggia entro e non oltre le ore 12,00 del 20 GENNAIO 2025**, in busta chiusa, indirizzata a quest'ultima. All'esterno della busta dovrà, a pena di esclusione, essere indicato un motto od uno pseudonimo dell'offerente che consenta a lui solo di riconoscerla con la data della vendita ed il nome del professionista delegato. Nessuna altra indicazione- né numero o nome della procedura né il bene per cui è stata fatta l'offerta né l'ora della vendita o altro- deve essere apposta sulla busta.

L'offerta, in bollo da € 16,00, dovrà contenere:

a) 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 deve 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, il quale dovrà anche presentarsi alla 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 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.;

b) i dati identificativi dell'immobile oggetto della proposta d'acquisto, così come indicati nell'avviso di vendita 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;

c) 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 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.

d) 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.

e) 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 "Proc. esecutiva N." seguito dal numero e dall'anno della procedura, per un importo pari al 10 % del prezzo offerto a titolo di cauzione.

f) l'offerta presentata è irrevocabile e pertanto di essa si terrà conto anche in caso di mancata presentazione alla gara dell'offerente;

Con l'offerta dovrà essere allegata, a pena di inammissibilità, la seguente documentazione:

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

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

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

in caso di procuratore legale che presenti offerta per persona da nominare: la riserva di nomina dovrà essere effettuata nella richiesta di acquisto;

in caso di cittadino di altro Stato, non facente parte dell'Unione Europea: certificato di cittadinanza ed eventualmente permesso di soggiorno o carta di soggiorno al fine della verifica della condizione di reciprocità.

Inoltre, con l'offerta dovrà essere effettuato, a titolo di cauzione, il deposito di un assegno circolare non trasferibile intestato al Tribunale di Foggia Procedura Esecutiva n.101/2022 (da inserire nella busta chiusa) per un importo pari al 10% del prezzo offerto.

Saranno dichiarate inefficaci ex art. 571, comma 2, c.p.c.:

1) le offerte pervenute oltre il termine delle ore 12,00 del 20 Gennaio 2025;

2) le offerte che indicano il prezzo di acquisto inferiore al prezzo dell'offerta minima determinato nel presente avviso di vendita;

3) le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità suindicate;

4) le offerte che prevedono il termine per il versamento del saldo prezzo superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione.

Modalità della vendita

Se l'offerta è pari o superiore al prezzo base come determinato nel presente avviso di vendita la stessa è senz'altro accolta anche in caso di mancata sua presentazione al giorno fissato per valutare le offerte (se non dovesse versare il prezzo indicato perderà la cauzione).

Qualora sia presentata una sola offerta ed il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo base stabilito nell' avviso di vendita ma in misura non superiore ad un quarto (pari cioè all'offerta minima pure indicata), si può dar luogo alla vendita quando non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art.588 c.p.c.

Se vi sono più offerte, anche nel caso in cui un offerta sia pari al prezzo base e l'altra o le altre siano pari all'offerta minima, si procederà ad una gara tra gli offerenti sull'offerta più alta con il sistema dei rilanci minimi entro un minuto che non potranno essere inferiori ad 1/50 del prezzo indicato dal maggior offerente. Il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto. Non verranno prese in considerazione le offerte pervenute dopo la conclusione della gara.

La gara sarà considerata chiusa quando sarà trascorso un minuto dall'ultima offerta senza che vi siano state offerte on line o analogiche migliorative rispetto all'ultima offerta valida.

In caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al versamento del saldo prezzo mediante bonifico bancario sul conto intestato al giudizio esecutivo ovvero con assegno circolare non trasferibile intestato al Tribunale di Foggia Procedura Esecutiva n.101/2022 RGE da depositare nello

studio della professionista delegata e nel termine indicato nell'offerta presentata ovvero, in caso di mancata o erronea indicazione del termine, **entro 120 giorni dall'aggiudicazione (termine perentorio)** e detratto l'acconto versato. Contestualmente al saldo del prezzo, l'aggiudicatario dovrà depositare una somma pari al 20% del prezzo di aggiudicazione per il pagamento degli oneri fiscali e delle spese; ove detta somma dovesse risultare insufficiente, l'aggiudicatario sarà tenuto ad integrarla nella dovuta misura, entro il termine di quindici giorni dalla comunicazione dell'invito. In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà le somme versate a titolo di cauzione con l'applicazione delle sanzioni previste dalla legge.

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 comma 4 D. Lgs. n. 385/1993); l'attribuzione delle somme, in tal modo versate, deve intendersi meramente provvisoria e perciò stesso 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 perciò stesso 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, nel contratto di finanziamento stipulato dal debitore espropriato, assumendosi gli obblighi relativi, purché, 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 comma 5 D. Lgs. n. 385/1993).E' fatto onere alle parti ed ai creditori iscritti non intervenuti di presenziare alla vendita senza incanto per eventuali osservazioni in ordine all'offerta.

Il mancato versamento, nel termine stabilito, di quanto dovuto comporta a norma dell'art.587 c.p.c. la revoca dell'aggiudicazione e la perdita delle somme versate a titolo di cauzione.

Ogni creditore potrà presentare istanza di assegnazione a norma degli artt. 588 e segg. c.p.c..

Se sono state depositate istanze di assegnazione a norma dell'art.588 c.p.c. e il prezzo che può conseguirsi per effetto dell'aggiudicazione anche a seguito di gara oppure il prezzo indicato nella miglior offerta o nell'offerta presentata per prima è inferiore al valore dell'immobile stabilito nel presente avviso, si procede all'assegnazione e non alla vendita.

Ai fini dell'individuazione della migliore offerta si terrà conto dell'entità del prezzo,delle cauzioni prestate, delle forme, dei modi e dei tempi del pagamento nonché ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa.

Tra un'offerta pari al valore base d'asta ed un'istanza di assegnazione, che a norma del novellato art.589 c.p.c. deve essere pari al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presentata, dovrà darsi corso alla vendita.

Se la gara non può aver luogo per mancanza di adesioni, l'immobile sarà aggiudicato a chi tra gli offerenti abbia formulato l'offerta più alta; a parità di prezzo, sarà preferito chi abbia formulato l'offerta a cui si accompagni la cauzione di maggior importo indipendentemente dal termine indicato per il versamento del saldo prezzo; a parità di cauzione, sarà preferita l'offerta che indichi il minor termine di pagamento del saldo prezzo. Rimane fermo il principio che nel caso in cui le parti hanno presentato l'offerta non aderiscono alla gara e la migliore offerta sia inferiore al prezzo base indicato nel presente avviso di vendita prevarrà sulla vendita l'istanza di assegnazione eventualmente presentata.

L'aggiudicatario interessato ad ottenere l'erogazione di un mutuo garantito da ipoteca iscritta sull'immobile oggetto dell'aggiudicazione potrà rivolgersi agli istituti di credito il cui elenco completo, è disponibile presso lo studio della sottoscritta professionista delegata.

E' fatto onere alle parti (creditori procedenti, creditori intervenuti e debitori) di presenziare alla suindicata vendita ed altresì agli offerenti a partecipare telematicamente ovvero analogicamente

il giorno successivo alla scadenza del termine fissato per la presentazione delle offerte onde procedere alla deliberazione sull'offerta a norma dell'art.572 c.p.c. e all'eventuale gara tra gli offerenti di cui all'art. 573 c.p.c..

In caso di mancata aggiudicazione l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli oneri bancari) sarà restituito dal P.D. al soggetto offerente con disposizione di bonifico ovvero mediante deposito da eseguirsi nel termine di tre giorni lavorativi.

Maggiori informazioni potranno essere fornite dall'avv. Iolanda Abate quale custode giudiziario e professionista delegata alla vendita con studio in Foggia alla Via Isonzo n.33 recapiti telefonici: 0881/724273 cell.3498813524.

Tutte le altre 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, dovranno essere eseguite presso lo studio dell'avv. Iolanda Abate o altro locale previa indicazione.

Foggia, li 23 Ottobre 2024.

Avv. Iolanda Immacolata Abate