

TRIBUNALE DI FOGGIA

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE n. R.G.Es. 115/2019

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ SINCRONA MISTA

L'avv. **Elisa De Maso**, professionista delegato ex art. 591 bis c.p.c. al compimento delle operazioni di vendita con provvedimento del Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Foggia,

AVVISA

che il **4 MARZO 2025**, alle ore 16.00, avanti il professionista delegato presso l'aula aste telematiche, in Lucera alla Via Federico II n. 11, saranno eseguite tutte le attività previste dagli artt. 571 ss. c.p.c. e si procederà alla vendita senza incanto con modalità sincrona mista degli immobili pignorati di seguito descritti.

LOTTO UNICO

Locale ad uso deposito situato al piano terra di un edificio di sei piani in via Pietro Mascagni 8 a **Lucera (FG)**. Il locale fa parte di una palazzina costruita tra il 1965 e il 1970.

Caratteristiche principali:

Composizione: Due vani intercomunicanti con bagno.

Superficie netta: Circa 28,50 mq.

Superficie commerciale: Circa 31,50 mq.

Altezza interna utile: 3,05 m.

Finiture:

Pavimenti in gres porcellanato.

Pareti intonacate e pitturate.

Bagno con rivestimenti in gres porcellanato, lavabo e vaso.

Infissi interni in legno.

Infissi esterni in legno con vetro e serranda avvolgibile in lamiera metallica.

Impianti:

Impianto elettrico parzialmente sottotraccia.

Impianto idrico-fognario.

Stato di manutenzione: Buono.

Dati catastali:

Comune: Lucera (FG), Foglio: 29, Particella: 4973, Subalterno: 13, Categoria: C/2, Classe: 5, Consistenza: 29 mq, Superficie catastale totale: 33 mq, Rendita catastale: € 98,85, Indirizzo: via Pietro Mascagni 8, Piano: Terra.

Confini:

Il locale confina con: Via Mascagni, Proprietà [REDACTED] (per due lati), Altre proprietà non specificate.

Ulteriori informazioni:

L'immobile è regolarmente accatastato, ma la planimetria catastale non è conforme allo stato attuale dei luoghi a causa di modifiche nella distribuzione interna. Per la regolarizzazione urbanistica e catastale, è necessario presentare una SCIA/CILA in sanatoria. Il fabbricato è dotato di Certificato di Abitabilità rilasciato nel 1967.

Non è richiesto l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) per questa categoria di immobile.

FORMALITÀ GRAVANTI SULL'IMMOBILE

Le formalità gravanti sull'immobile saranno cancellate a cura della procedura ed a spese dell'aggiudicatario:

- **Pignoramento:** sull'immobile grava un pignoramento trascritto il 15/03/2019 a favore di DI GIOIA Raffaella Lucia.

- **Denuncia di successione:** sebbene sia stata registrata una denuncia di successione il 18/01/2021, questa non è opponibile al pignoramento in quanto trascritta successivamente. Pertanto, l'acquirente non sarà vincolato da questa formalità.

Prezzo base d'asta: € 24.700,00.

Offerta minima: € 18.525,00.

L'immobile viene posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, libero da formalità, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, come risulta dalle relazioni dell'esperto stimatore in atti, pubblicate sui siti www.asteannunci.it, www.tribunale.foggia.it, nonché sul Portale delle Vendite Pubbliche e come risulta dai certificati catastali ipotecari in atti.

La vendita è **a corpo e non a misura**; pertanto, eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo.

Conseguentemente, **l'esistenza di eventuali vizi, anche se occulti o, comunque, non evidenziati in perizia**, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi ad esempio quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e di quello precedente, non pagate dal debitore) non potranno dar luogo ad alcun risarcimento o riduzione del prezzo.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistica edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della Legge 47/1985 e s.m.i., purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

AVVERTE

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

b) Che qualora, in virtù di 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 precedente e dei creditori intervenuti nonché degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi dell'art. 571 cod. proc. civ. Questo consenso 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 autorizzato:

- A sospendere la vendita sincrona mista solo previo provvedimento emesso da questo giudice.
- 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.

OFFERTE DI ACQUISTO - VENDITA SENZA INCANTO SINCRONA MISTA

Ognuno, tranne il debitore, è ammesso a offrire per l'acquisto dell'immobile pignorato, personalmente o a mezzo di procuratore legale.

Le offerte di acquisto possono essere presentate come segue:

A) Offerta telematica

L'offerta per la vendita telematica deve essere redatta secondo il modulo fornito dal Ministero della Giustizia e trasmessa:

- **Termine:** Entro le ore **12:00 del giorno precedente la data della vendita**, esclusi i giorni festivi e il sabato. Se la scadenza cade in un giorno festivo o di sabato, l'offerta deve essere presentata entro le ore 12:00 del giorno immediatamente precedente.

- **Contenuti obbligatori:**

- a) Dati identificativi dell'offerente (incluso codice fiscale o partita IVA).
- b) Ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura.
- c) Anno e numero di ruolo generale della procedura.
- d) Numero o altro dato identificativo del lotto.
- e) Descrizione del bene.

- f) Indicazione del referente della procedura.
- g) Data e ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita.
- h) Prezzo offerto e termine per il relativo pagamento (da rispettare pena decadenza).
- i) Importo versato a titolo di cauzione pari almeno al 10% del prezzo offerto.
- l) Dati del bonifico effettuato per il versamento della cauzione.
- m) Codice IBAN del conto utilizzato per il bonifico.
- n) Indirizzo di posta elettronica certificata per comunicazioni ufficiali.
- o) Recapito telefonico per eventuali notifiche.

Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato e non ha codice fiscale italiano, deve indicare un codice identificativo rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza, preceduto dal codice del Paese secondo lo standard ISO 3166-1 alpha-2.

- **Versamento della cauzione:**
- Deve essere effettuato con **bonifico bancario**, consigliato almeno **5 giorni lavorativi** prima della scadenza delle offerte.
- Beneficiario: **PEI 115/2019 Trib. Foggia**
- IBAN: **IT95G0200815713000102717190**
- Causale: **"POSIZIONE (spazio) 201900011500001 (spazio) versamento cauzione"**.
- **Irrevocabilità dell'offerta:**
- L'offerta presentata è irrevocabile e sarà considerata valida anche in caso di mancata partecipazione alla gara da parte dell'offerente.

B) Offerta analogica

Le offerte analogiche devono essere depositate in **busta chiusa** presso lo studio del professionista delegato:

- **Termine:** Entro le ore **12:00 del giorno precedente la data della vendita**, escluso il sabato e la domenica.
- **Indicazioni sulla busta:**
- Deve riportare solo un "nome" di fantasia, la data della vendita e il nome del professionista delegato.
- Nessun'altra indicazione deve essere apposta sulla busta.

Contenuti obbligatori dell'offerta:

- a) Dati anagrafici completi dell'offerente (incluso stato civile e recapito telefonico).
- b) Dati identificativi dell'immobile e il prezzo offerto (non inferiore di oltre un quarto al valore d'asta).
- c) Termine di pagamento del saldo prezzo, che non deve superare i 120 giorni dall'aggiudicazione.
- d) Dichiarazione di aver preso visione della perizia, dell'avviso di vendita e di ogni altro documento pubblicato.
- e) Allegati obbligatori:
 - Copia del documento d'identità dell'offerente (o permesso di soggiorno/passaporto per cittadini non UE).
 - Visura camerale aggiornata per persone giuridiche.
 - Cauzione mediante assegno circolare non trasferibile intestato al Tribunale di Foggia.

PARTECIPAZIONE ALLE OPERAZIONI DI VENDITA

L'apertura delle buste, la deliberazione sulle offerte e l'eventuale gara tra gli offerenti si terrà il giorno **4 MARZO 2025 alle ore 16:00** presso l'aula aste telematiche di Lucera, Via Federico II n. 11.

Convocazione:

- Le parti e i creditori iscritti non intervenuti sono convocati per presenziare allo svolgimento delle operazioni di vendita e per formulare eventuali osservazioni in ordine all'offerta.

Per le offerte telematiche:

- Almeno **30 minuti prima** dell'inizio delle operazioni, il gestore della vendita telematica invierà un invito all'indirizzo PEC indicato dall'offerente per connettersi al portale con le proprie credenziali.
- Lo stesso invito sarà trasmesso tramite il recapito telefonico indicato.

Per gli offerenti in presenza:

- L'offerente che presenzierà personalmente deve, a pena di esclusione, comprendere e parlare correttamente la lingua italiana.
- Può farsi rappresentare da un avvocato munito di procura notarile rilasciata **prima dell'asta** e relativa alla proposta di acquisto.
- In caso di aggiudicazione per persona da nominare, l'avvocato deve dichiarare le generalità del soggetto destinatario entro **3 giorni** dalla vendita; in mancanza, l'aggiudicazione diviene definitiva a nome del procuratore.

MODALITÀ DELLA VENDITA E DELIBERAZIONE DELLE OFFERTE

Gestore della vendita telematica:

- La società **Astegiudiziarie in Linea**, attraverso il portale www.astetelematiche.it.

Criteri di aggiudicazione:

- **Unica offerta valida:**
- Se pari o superiore al valore d'asta, sarà accolta anche se l'offerente è offline o assente.
- Se inferiore, sarà accolta salvo che:
 1. Il delegato ritenga che vi sia seria possibilità di ottenere un prezzo superiore con una nuova vendita.
 2. Siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.
- **Pluralità di offerte:**
- Gli offerenti saranno invitati alla gara sull'offerta più alta.
- Il bene sarà aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto, salvo che il prezzo finale sia inferiore al valore d'asta e vi siano istanze di assegnazione.

Regole della gara:

- La gara partirà dal valore dell'offerta più alta.
- **Incremento minimo:** pari a 1/50 del prezzo indicato dall'offerta più alta, arrotondato a discrezione del delegato.
- **Durata:** massimo 2 minuti tra un'offerta e la successiva.
- La gara si chiuderà in assenza di rilanci migliorativi.

In caso di mancata gara o partecipazione:

- Il delegato aggiudicherà il bene a chi ha offerto il maggior prezzo o, in caso di parità, a chi ha versato la cauzione più alta. In caso di ulteriore parità, il bene sarà assegnato a chi ha presentato l'offerta per primo.

AGGIUDICAZIONE

Termine per il versamento del saldo prezzo:

- Entro il termine indicato nell'offerta o nell'avviso di vendita, oppure entro **120 giorni dall'aggiudicazione** in assenza di indicazioni.

Modalità di pagamento:

- Tramite assegno circolare non trasferibile intestato al "Tribunale di Foggia – Proc. Esec. Imm. n. R.G.Es. 115/2019" oppure mediante bonifico bancario:
- IBAN: **IT95G0200815713000102717190**
- Causale: **"POSIZIONE (spazio) 201900011500001 (spazio) versamento saldo prezzo"**.

Oneri tributari:

- Deve essere depositato, sempre entro 120 giorni, un importo pari al **20% del prezzo di aggiudicazione** a copertura di spese, diritti e oneri tributari, salvo restituzione dell'eccedenza.

ASSEGNAZIONE EX ARTT. 588 SS C.P.C.

Il professionista delegato provvederà sull'istanza di assegnazione depositata nei termini di cui all'art. 588 c.p.c., qualora si verificano le seguenti circostanze:

- a) La vendita non abbia avuto luogo per mancanza totale di offerte.
- b) L'unica offerta presentata sia inferiore al valore d'asta.
- c) In caso di pluralità di offerte, se:
 - Nessuna gara sia avvenuta tra gli offerenti.
 - Il prezzo della migliore offerta o dell'offerta per prima presentata sia inferiore al valore d'asta.
- d) A seguito della gara, il prezzo finale offerto sia comunque inferiore al valore d'asta.

Azioni del professionista delegato in caso di assegnazione:

1. **Assegnazione ai creditori:**
 - Assegnerà ai creditori un termine di 30 giorni per il deposito della nota di precisazione del credito, con l'indicazione di capitale, interessi, spese, e la distinzione tra crediti privilegiati e chirografari.
2. **Determinazione delle spese:**
 - Entro 15 giorni dal deposito delle note, calolerà:
 - Compenso del professionista delegato (anche come custode giudiziario).
 - Spese per il decreto di trasferimento e per la procedura.
 - Eventuali conguagli dovuti dall'assegnatario.
3. **Pagamento:**
 - Comunicherà all'assegnatario l'importo da versare entro 60 giorni per le spese e il conguaglio, che dovrà essere accreditato sul conto intestato alla procedura o versato con assegno circolare.
4. **Trasmissione al giudice:**
 - Redigerà gli atti necessari per la pronuncia del decreto di trasferimento, inclusa la documentazione richiesta e quella già acquisita durante la procedura.

CREDITORE FONDIARIO

Se un creditore fondiario partecipa all'esecuzione, l'aggiudicatario dovrà versare l'80% del prezzo al creditore e il restante 20% sul conto della procedura per coprire spese prededucibili.

Obblighi del creditore fondiario:

- Entro 5 giorni dall'aggiudicazione, deve comunicare al delegato la nota di precisazione del credito, i documenti necessari e le coordinate IBAN.

Comunicazioni al compratore:

- Il delegato fornirà gli IBAN per il versamento, specificando la ripartizione tra creditore fondiario (80%) e procedura (20%).

CESSAZIONE DELLE OPERAZIONI DI VENDITA

In caso di vendita in più lotti, il professionista delegato interromperà le operazioni di vendita quando il prezzo ottenuto coprirà:

- Le spese di esecuzione.
- I crediti del creditore pignorante e degli altri creditori intervenuti (compresi capitale, interessi e spese).

VISITE DELL'IMMOBILE

- Le richieste di visita devono essere effettuate tramite il **Portale delle Vendite Pubbliche**, compilando il modulo disponibile nella funzione "prenota visita immobile".

PUBBLICAZIONE E DOCUMENTAZIONE

- L'ordinanza di delega, il bando di vendita e la relazione dell'esperto sono pubblicati sui siti:
- www.asteannunci.it
- www.tribunale.foggia.it
- Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia

Per ulteriori informazioni:

Professionista delegato e custode: **Avv. Elisa De Maso**

- **Indirizzo:** Via Pellegrini n. 6, Lucera (FG)
- **Mobile:** 340.859.7677
- **Email:** elisa.demaso@email.it

Data: Lucera, 27 novembre 2024

Il professionista delegato

Avv. Elisa De Maso