

**AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI**  
**VENDITA SENZA INCANTO TELEMATICA**

**CON MODALITÀ DI SVOLGIMENTO SINCRONA MISTA**

L'Avv. Ciro Console, nella qualità di professionista delegato al compimento delle operazioni di vendita (giusta ordinanza del 25/05/2023 del Giudice dell'Esecuzione presso il Tribunale di Foggia), nella procedura di espropriazione immobiliare iscritta al n. 408/2021 R.G.E. del Tribunale di Foggia,

avvisa

che il giorno **27 febbraio 2025 alle ore 18.00** e seguenti, presso lo studio del Professionista Delegato in Foggia al Viale M. Gandhi n. 7, piano terra, procederà alla vendita senza incanto, con modalità sincrona mista, dei seguenti beni immobili:

**LOTTO UNO**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di unità immobiliare costituita da un appartamento in piano rialzato, posto su due livelli, piano terra e piano seminterrato, della tipologia a "Villino", e box auto di pertinenza, facente parte di un fabbricato con le caratteristiche di rifiniture di tipo civile, suddiviso in quattro unità immobiliari abitative, facente parte del fabbricato del Villino '2' realizzato nella lottizzazione al rione "Madonna delle Grazie" sito nel Comune di Candela - FG - Strada Madonna Delle Grazie, s.n. L'appartamento posto in vendita, è costituito al piano terra da ingresso-soggiorno-pranzo, corridoio, cucina, bagno, camera da letto, disimpegno, seconda camera da letto con annesso bagno, comunicante tramite scala interna con taverna e bagno sottostante al piano seminterrato; oltre superfici di ballatoio di perimetro, di giardini e piccola cantina al piano seminterrato. Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq.459. La superficie commerciale ragguagliata complessiva dell'unità immobiliare è di circa mq. 151,00. Box auto di pertinenza al piano seminterrato della superficie lorda del box circa mq.17, di forma rettangolare con accesso munito di porta basculante.

L'immobile si presenta, complessivamente, in uno stato di conservazione e manutenzione discreto.

Come è dato leggere nella relazione del 06/04/2023 a firma del CTU - Ing. Vincenzo Caravella-, il sopralluogo ha messo in evidenza l'esistenza di una scala in acciaio di comunicazione tra l'abitazione in primo piano sub. 6 ed il giardino di pertinenza del sottostante piano rialzato sub. 12. Pertanto, per l'indipendenza funzionale delle due unità immobiliari abitative, occorrerà procedere alla rimozione della scala metallica. Una volta eseguita la rimozione, l'abitazione risulterà regolarmente accatastata.

**DATI CATASTALI.** I beni di cui al Lotto 1 sono riportati nel Catasto Fabbricati del Comune di Candela con i seguenti dati:

**appartamento - foglio 20, p.lla 288 sub 12;** Cat. A/7; classe 2; consistenza 7,5 vani; superficie catastale totale mq. 160; superficie catastale totale escluse aree scoperte mq. 151; rendita € 658,48; piano S1-T; Strada Madonna delle Grazie SNC;

**box auto - foglio 20, p.lla 288 sub 10;** Cat. C/6; Classe 1; consistenza mq 13; superficie catastale totale mq. 17; rendita € 35,58; piano S1; Strada Madonna delle Grazie SNC;

**CONFINI.** L'appartamento confina a sud-ovest con vano scala comune sub.2, da cui scendendo le scale si accede al piano terra dalla porta posta di fronte a destra sul pianerottolo comune, a nord-ovest con il piano rialzato sub.11, a nord-est con giardino di pertinenza, a sud-est affaccia con ballatoio verso la rampa di accesso al piano seminterrato; la taverna al piano seminterrato confina

con la corsia di manovra sub.1 da cui riceve accesso dalla prima porta a destra scendendo la rampa, a nord-ovest per un lato con muro in comune con la taverna del sub.11, e per gli altri due lati con terrapieno; la cantina al piano seminterrato confina con spazio di manovra sub.1 mediante porta metallica da cui riceve accesso, per due lati con il box subalterno 9 e per l'altro lato con la cantina sub.11.

Il box auto, posto al piano seminterrato, confina con lo spazio di manovra sub.1 (prima basculante a sinistra nella corsia di manovra), per due lati verso il terrapieno e muro comune con il box sub.9.

**CLASSE ENERGETICA.** L'appartamento è dotato di attestazione di prestazione energetica valida fino al 05/04/2033, e rientra in classe energetica "F", con prestazione energetica globale pari a 190,35 kWh/m<sup>2</sup> anno.

**SITUAZIONE URBANISTICA.** Come risulta dalla relazione del Consulente Tecnico d'Ufficio -Ing. Vincenzo Caravella- del 06/04/2023, la costruzione del fabbricato venne autorizzata con D.I.A del 17.06.2002 acquisita al prot. n.4559 del Comune di Candela, e successiva D.I.A del 10.06.2004 prot. n.4741. Con la D.I.A. del 2004, venne asseverata la realizzazione di n.4 bagni e tramezzature interne. Le opere interne eseguite nel fabbricato, con la costruzione di n.2 bagni al piano seminterrato ad uso cantine, pertinenza ciascuno delle due abitazioni del piano rialzato, così come i due bagni realizzati al piano sottotetto, ad uso soffitte non abitabili, pertinenza ciascuno delle due abitazioni dei primi piani, di fatto hanno modificato l'uso della superficie da non residenziale a superficie utile abitabile. Ciò configura, un cambio d'uso della superficie di ciascuna unità immobiliare del fabbricato, ed una maggiore superficie residenziale, in definitiva una maggiore incidenza sul piano urbanistico dell'insediamento. In sostanza, una parziale difformità rispetto alle due D.I.A. asseverate. Le opere realizzate non comportano una modifica del classamento, in quanto risultano già censite così come costruite, e non essendo possibile un'attività ripristinatoria senza danno della parte conforme, la sanzione monetizzata dovuta per la sanatoria della difformità rispetto alle D.I.A. presentate, potrà essere rilasciata con la corresponsione di una somma compresa tra 516 e 5164 euro ai sensi dell'art. 37 comma 4 DPR 380-2001, stabilita dal responsabile del procedimento, in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'Agenzia delle Entrate.

\*\*\*\*\*

Gli immobili costituenti il Lotto Uno sono posti in vendita nelle condizioni di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, come descritti anche nella relazione del C.T.U. -ing. Vincenzo Caravella- del 06/04/2023, pubblicata sui siti [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) e [www.tribunale.foggia.it](http://www.tribunale.foggia.it) e sul portale del Ministero della Giustizia, nell'area pubblica denominata "*portale delle vendite pubbliche*", come risulta dai certificati catastali ed ipotecari in atti, a corpo e non a misura. Sono compresi nella vendita i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni dei fabbricati, quali risultano per legge e destinazione. La vendita 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, ove non pagate dall'esecutato- per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati

in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi ciò tenuto conto nella valutazione dei beni. Il lotto viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. La liberazione degli immobili, ove occupati dal debitore o da terzi senza titolo, sarà effettuata su istanza dell'aggiudicatario a cura del custode giudiziario. Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario. Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

Risulta essere trascritta, presso i pubblici registri immobiliari, precedentemente al pignoramento, domanda giudiziale di revocatoria ordinaria, trascritta alla Conservatoria dei RR.II. di Foggia al n.21204 d'ordine e n.16084 di particolare del 12/11/2020. Risultano, altresì, essere iscritta una ipoteca volontaria e una trascrizione di atto di pignoramento.

L'immobile è affidato alla custodia del Professionista delegato alla vendita -avv. Ciro Console- (tel. 0881/727701) ed è attualmente detenuto dal debitore esecutato.

Il prezzo base per il lotto Uno viene fissato, ai sensi degli artt. 568 c.p.c., in € **127.000,00** (euro centoventisettemila/00);

l'offerta minima potrà essere pari al 75% del prezzo base innanzi indicato e, quindi, di € **95.250,00** (euro novantacinquemiladuecentocinquanta/00).

\*\*\*\*\*

#### **LOTTO DUE**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di unità immobiliare costituita da un appartamento posto su due livelli, primo piano e sottotetto a mansarda della tipologia a "Villino" e box auto di pertinenza, facente parte di un fabbricato con le caratteristiche di rifiniture di tipo civile, suddiviso in quattro unità immobiliari abitative, facente parte del fabbricato del Villino '2' realizzato nella lottizzazione al rione "Madonna delle Grazie" sito nel Comune di Candela - FG - Strada Madonna Delle Grazie, s.n.

L'appartamento è costituito, al primo piano, da ingresso-soggiorno-pranzo, cucina, corridoio, bagno, camera da letto, disimpegno e camera con bagno, comunicante tramite scala interna in legno con il secondo piano a mansarda, ubicata in prossimità dell'ingresso all'abitazione. Il secondo piano risulta costituito da un ampio vano pluriuso abitabile di altezza interna massima nella parte centrale del soffitto di ml. 3,24, e soffitto che declina linearmente e simmetricamente secondo le due falde contrapposte, fino ad un'altezza interna del soffitto inclinato abitabile di circa ml.2,50. Mansarda dotata di vani di servizio disimpegno, lavanderia e bagno. L'abitazione sviluppa una superficie lorda di circa mq. 193. L'abitazione sviluppa una superficie complessiva commerciale ragguagliata di circa mq. 151,00. Box auto di pertinenza al piano seminterrato della superficie lorda del box circa mq.19, con pianta a forma di L, con accesso da porta basculante.

L'immobile si presenta, complessivamente, in uno stato di conservazione e manutenzione discreto. L'abitazione risulta regolarmente accatastata, rispetto allo stato dei luoghi.

**DATI CATASTALI**. L'immobile è riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Candela con i seguenti dati:

**appartamento - foglio 20, p.lla 288 sub 5**; Cat. A/7; classe 2; consistenza 7,5 vani; superficie catastale totale mq. 169; superficie catastale totale escluse aree scoperte mq. 169; rendita € 658,48; piano 1-2; Strada Madonna delle Grazie SNC;

**box auto - foglio 20, p.lla 288 sub 8**; Cat. C/6; classe 1; consistenza mq 16; superficie catastale totale mq. 19; rendita € 43,80; piano S1; Strada Madonna delle Grazie SNC;

**CONFINI.** L'appartamento al primo piano ed al piano sottotetto a mansarda confina a sud-ovest con vano scala comune sub.2, da cui salendo la rampa di scale, si accede al primo piano dalla porta posta a sinistra di fronte sul pianerottolo comune, confina a sud-est con l'abitazione sub.6, a nord-est e a nord-ovest affaccia sui giardini di pertinenza della sottostante abitazione al piano terra sub.11.

Il box auto confina con spazio di manovra sub.1 da cui riceve accesso dalla terza basculante, posta a sinistra, con muro in comune con il box sub.7, con il terrapieno, con il box sub.9 e per gli altri due lati con la cantinola dell'unità immobiliare sub 11

**CLASSE ENERGETICA.** L'appartamento è dotato di attestazione di prestazione energetica valida fino al 05/04/2033, e rientra in classe energetica "E", con prestazione energetica globale pari a 121,23 kWh/m<sup>2</sup> anno.

**SITUAZIONE URBANISTICA.** Come risulta dalla relazione del Consulente Tecnico d'Ufficio -ing. Vincenzo Caravella- del 06/04/2023, la costruzione del fabbricato venne autorizzata con D.I.A del 17.06.2002 acquisita al prot. n.4559 del Comune di Candela, e successiva D.I.A del 10.06.2004 prot. n.4741. Con la D.I.A. del 2004, venne asseverata la realizzazione di n.4 bagni e tramezzature interne. Le opere interne eseguite nel fabbricato, con la costruzione di n.2 bagni al piano seminterrato ad uso cantine, pertinenza ciascuno delle due abitazioni del piano rialzato, così come i due bagni realizzati al piano sottotetto, ad uso soffitte non abitabili, pertinenza ciascuno delle due abitazioni dei primi piani, di fatto hanno modificato l'uso della superficie da non residenziale a superficie utile abitabile. Ciò configura, un cambio d'uso della superficie di ciascuna unità immobiliare del fabbricato, ed una maggiore superficie residenziale, in definitiva una maggiore incidenza sul piano urbanistico dell'insediamento. Tutto ciò configura una parziale difformità rispetto alle due D.I.A. asseverate. Le opere realizzate non comportano una modifica del classamento, in quanto risultano già censite così come costruite, e non essendo possibile un attività ripristinatoria senza danno della parte conforme, la sanzione monetizzata dovuta per la sanatoria della difformità rispetto alle D.I.A. presentate, potrà essere rilasciata con la corresponsione di una somma compresa tra 516 e 5164 euro ai sensi dell'art. 37 comma 4 DPR 380-2001, stabilita dal responsabile del procedimento, in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'Agenzia delle Entrate.

\*\*\*\*\*

Gli immobili costituenti il Lotto Due sono posti in vendita nelle condizioni di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, come descritti anche nella relazione del C.T.U. ing. Vincenzo Caravella- del 06/04/2023, pubblicata sui siti [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) e [www.tribunale.foggia.it](http://www.tribunale.foggia.it) e sul portale del Ministero della Giustizia, nell'area pubblica denominata "*portale delle vendite pubbliche*", come risulta dai certificati catastali ed ipotecari in atti, a corpo e non a misura. Sono compresi nella vendita i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni dei fabbricati, quali risultano per legge e destinazione. La vendita 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, ove non pagate dall'esecutato- per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo,

essendosi ciò tenuto conto nella valutazione dei beni. L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. La liberazione degli immobili, ove occupati dal debitore o da terzi senza titolo, sarà effettuata su istanza dell'aggiudicatario a cura del custode giudiziario. Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario. Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

Risulta essere trascritta, presso i pubblici registri immobiliari, precedentemente al pignoramento, domanda giudiziale di revocatoria ordinaria, trascritta alla Conservatoria dei RR.II. di Foggia al n.21204 d'ordine e n.16084 di particolare del 12/11/2020. Risultano, altresì, essere iscritta una ipoteca volontaria e una trascrizione di atto di pignoramento.

L'immobile è affidato alla custodia del Professionista delegato alla vendita -avv. Ciro Console- (tel. 0881/727701) ed è attualmente detenuto dal debitore esecutato.

Il prezzo base per il lotto unico viene fissato, ai sensi degli artt. 568 c.p.c., in € 129.500,00 (euro centoventinovemilacinquecento/00);

l'offerta minima potrà essere pari al 75% del prezzo base innanzi indicato e, quindi, di € 97.125,00 (euro novantasettemilacentoventicinque/00).

\*\*\*\*\*

**Lo scrivente Professionista Delegato riferisce che su entrambi i lotti risulta essere stato trascritto un sequestro preventivo finalizzato alla confisca ex art. 321 e segg. c.p.p. dal GIP del Tribunale di Trani; successivamente, il predetto sequestro è stato revocato dal Tribunale di Trani, in funzione di Tribunale del riesame, con provvedimento del 21/12/2023, per cui allo stato, sui lotti oggetto di vendita, permane il solo vincolo imposto dal sequestro preventivo impeditivo ex art. 321, comma 1, c.p.p., quest'ultimo non revocato dal Tribunale del riesame con il richiamato provvedimento del 21/12/2023.**

**Stante quanto innanzi riferito, lo scrivente professionista evidenzia ed avverte che alla cancellazione della trascrizione del sequestro preventivo impeditivo ex art. 321, comma 1, c.p.p., non provvederà il Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Foggia con l'emissione del decreto di trasferimento, ma dovrà provvedervi l'aggiudicatario inoltrando apposita istanza all'autorità giudiziaria penale che ha disposto il sequestro.**

\*\*\*\*\*

#### **CONDIZIONI DELLA VENDITA SENZA INCANTO**

**La vendita, senza incanto, verrà effettuata con modalità sincrona mista e pertanto le offerte potranno essere formulate sia con modalità telematica sia con modalità analogica.**

\*\*\*\*\*

#### **OFFERTA TELEMATICA.**

L'offerta telematica dovrà essere redatta secondo il modulo fornito dal Ministero della Giustizia con trasmissione, a pena di inammissibilità, entro le ore 12.00 del giorno 26/02/2025.

L'offerta dovrà contenere, come prescritto dal D.M. 32/2015:

- a) i dati identificativi dell'offerente con espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA. 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;

- 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, che è il sottoscritto professionista delegato avv.   
Ciro Console;
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) il prezzo offerto che non potrà essere inferiore, a pena di inammissibilità all'offerta minima indicata nel presente avviso di vendita;
- i) il termine per il relativo pagamento del prezzo e degli ulteriori oneri tributari, diritti e spese, che non potrà comunque essere superiore, a pena di inammissibilità, a 120 giorni dalla data di aggiudicazione; nel caso in cui il termine di pagamento indicato nell'offerta sia inferiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione, il detto termine dovrà essere rispettato dall'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo, a pena di decadenza;
- j) l'importo versato a titolo di cauzione;
- k) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- l) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera k) che precede;
- m) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 ovvero, 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;
- n) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.

La cauzione, a pena di inammissibilità, deve essere dell'importo pari, quantomeno, al 10 per cento del prezzo offerto e dovrà essere versata entro il termine innanzi previsto (**ore 12.00 del 26/02/2025**), esclusivamente mediante bonifico bancario, da eseguirsi sul c/c bancario in essere presso la Unicredit Banca, filiale di Foggia Piazza Umberto Giordano, sulle seguenti coordinate IBAN: IT95G0200815713000102717190;

Causale: **POSIZIONE 202100040800001 DEBITORE.**

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli oneri bancari) sarà restituito dal professionista delegato al soggetto offerente, con disposizione di bonifico.

Si precisa che, **ai fini della validità della domanda, è necessario che la disposizione di bonifico risulti effettuata entro le ore 12.00 del giorno 26/02/2025.**

\*\*\*\*\*

#### **OFFERTA CON MODALITÀ ANALOGICA.**

L'offerta analogica di acquisto dovrà essere depositata, personalmente o a mezzo di procuratore legale, presso lo studio del professionista delegato -Avv. **Ciro Console**, al Viale M. Gandhi n. 7, piano terra, in Foggia- entro e non oltre le **ore 12.00 del giorno 26/02/2025**, in busta chiusa, con la data della vendita e priva di qualsiasi ulteriore indicazione, contenente:

A. domanda in bollo da € 16,00 con l'offerta di acquisto, **sottoscritta dall'offerente**, con l'indicazione di:

- cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale (ed eventuale partita IVA), residenza o domicilio, stato civile, recapito telefonico della persona cui sarà intestato l'immobile (non sarà possibile intestarlo a persona diversa da quella che sottoscrive l'offerta); se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, deve essere allegato il certificato del registro delle imprese da cui risultano i poteri, ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri; in caso di offerta a mezzo di procuratore legale, si applica l'art. 583 c.p.c.. Se l'offerente è coniugato ed in regime di comunione legale dei beni, è necessaria l'indicazione dei dati completi -anagrafici e fiscali- del coniuge. Se l'offerente è società o ente, anche morale, la denominazione o ragione sociale, il codice fiscale e la partita IVA, la sede legale del soggetto offerente, i dati anagrafici e fiscali del legale rappresentante. Se l'offerente è minorenne o interdetto, l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori/tutore, previa autorizzazione del Giudice Tutelare;
  - dichiarazione di residenza o elezione di domicilio dell'offerente nel Comune di Foggia; in mancanza di indicazione della residenza o in mancanza della elezione di domicilio, le successive comunicazioni relative al presente avviso, saranno eseguite presso lo "studio del professionista delegato -Avv. Ciro Console, in Foggia, al Viale M. Gandhi n. 7-";
  - dati identificativi del lotto e del bene per il quale l'offerta è proposta;
  - indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore, a pena di esclusione, all'offerta minima, indicata nel presente avviso di vendita; del pari dovrà essere indicato il tempo e il modo di pagamento e ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;
  - indicazione del termine di pagamento del saldo del prezzo, nonché degli ulteriori oneri tributari, diritti e spese conseguenti alla vendita; detto termine, comunque, non potrà essere superiore a 120 giorni dalla data di comunicazione del provvedimento di aggiudicazione; ove l'offerta di acquisto non preveda il termine entro il quale sarà eseguito il pagamento, lo stesso sarà da intendersi di giorni 120; nel caso in cui il termine di pagamento indicato nell'offerta sia inferiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione, il detto termine dovrà essere rispettato dall'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo, a pena di decadenza;
  - l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima dell'avviso di vendita e di ogni documento pubblicato sul portale delle vendite pubbliche giudiziarie relative all'immobile;
- B. cauzione, in misura non inferiore ad 1/10 (un decimo) del prezzo offerto, a mezzo di 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 -Es. Imm. n. 408/2021 RGE-;
- C. procura speciale notarile, in caso di nomina del procuratore;
- D. fotocopia del documento di identità dell'offerente e una copia del codice fiscale.

Saranno dichiarate inefficaci, ex art. 571 c.p.c., e/o inammissibili, le offerte:

- 1) pervenute oltre il termine previsto dal presente avviso di vendita;
- 2) con l'indicazione del prezzo di acquisto, inferiore di oltre un quarto al prezzo base stabilito nel presente avviso di vendita;
- 3) non accompagnate da cauzione presentata nei termini specificati alla precedente lettera B);
- 4) in caso di nomina del procuratore, senza la necessaria procura di cui alla precedente lettera C);
- 5) alle quali l'offerente, se è persona fisica, non alleggi: la fotocopia del documento di identità ovvero del permesso di soggiorno o del passaporto se di cittadinanza diversa da quella italiana

o di un Paese UE; se l'offerente è persona giuridica, l'offerta sarà dichiarata inefficace e/o inammissibile se non viene allegata 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;

6) che prevedano il termine per il versamento del saldo del prezzo superiore a 120 giorni dalla data di comunicazione del provvedimento di aggiudicazione.

\*\*\*\*\*

L'offerta presentata -sia telematica, che analogica- è irrevocabile, salvo i casi previsti dall'art. 571, comma 3°, c.p.c.; dell'offerta si terrà conto anche in caso di mancata presentazione alla gara dell'offerente.

\*\*\*\*\*

### OPERAZIONI DI VENDITA

Il giorno **27 febbraio 2025, alle ore 18.00**, il professionista delegato, presso lo studio del professionista delegato -Avv. Ciro Console, al Viale M. Gandhi n. 7, piano terra, in Foggia, procederà all'apertura delle buste, alla deliberazione sulle offerte telematiche e/o analogiche e all'eventuale gara tra gli offerenti.

Il gestore della vendita telematica è la società: Zucchetti, attraverso il portale [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it).

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 ha presentato l'offerta analogica dovrà presenziare personalmente avanti al delegato e deve, a pena di esclusione dalla gara sincrona mista, comprendere e parlare correttamente la lingua italiana; in alternativa, può farsi rappresentare da persona munita di procura notarile rilasciata in data antecedente all'asta relativa alla proposta di acquisto depositata; procura che deve essere consegnata 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 e non oltre tre giorni dalla vendita, le generalità del soggetto a cui l'immobile deve essere definitivamente intestato, in mancanza, l'aggiudicazione diviene definitiva a nome del procuratore.

Nell'ipotesi di presentazione di un'unica offerta valida, il lotto sarà senz'altro aggiudicato all'unico offerente la cui offerta sia uguale o superiore al prezzo base indicato nel presente avviso di vendita; l'offerta sarà accolta anche se l'offerente sia *off line* o assente in sala d'asta. Qualora sia presentata una sola offerta per il lotto, e il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo base indicato nel presente avviso di vendita, ma non inferiore all'offerta minima pure innanzi indicata nel presente avviso di vendita, si potrà far luogo alla vendita quando si riterrà che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore, con una nuova vendita e sempre che non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c..

Nell'ipotesi di presentazione di più offerte telematiche e/o analogiche, valide per il lotto, anche nel caso in cui una offerta sia pari al prezzo base e l'altra o le altre siano pari alla offerta minima, si procederà, contestualmente, a una gara tra gli offerenti, sull'offerta più alta, con il sistema dei rilanci minimi, entro un (dicasi 1) minuto; alla gara potranno partecipare, tramite connessione

telematica, tutti gli utenti le cui offerte telematiche sono state ritenute valide, nonché tutti gli offerenti analogici presenti in sala, le cui offerte sono state ritenute valide. I rilanci non potranno essere inferiori a 1/50 del prezzo indicato dal maggiore offerente, arrotondato a discrezione del professionista delegato. La gara sincrona mista dovrà considerarsi chiusa quando sarà trascorso un (dicasi 1) minuto dall'ultima offerta, senza che siano stati effettuati ulteriori rilanci. Il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto, salvo che il prezzo offerto all'esito della gara sia inferiore al prezzo base indicato nel presente avviso e siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.. In secondo luogo, se la gara non può aver luogo per mancanza di adesioni, l'immobile sarà aggiudicato a chi degli offerenti abbia formulato la migliore offerta oppure, nel caso di offerte identiche (con uguale prezzo offerto, cauzione dello stesso importo e termine per il versamento del saldo prezzo coincidente), a favore di colui che abbia presentato l'offerta per primo, con la precisazione che -ai fini dell'individuazione della migliore offerta- si terrà conto, nell'ordine, dei seguenti elementi: dell'entità del prezzo offerto; dell'entità della cauzione prestata; del termine indicato per il pagamento. Rimane fermo il principio che nel caso in cui le parti che hanno presentato l'offerta non aderiscano alla gara, e la migliore offerta sia inferiore al prezzo base indicato nel presente avviso, prevarrà sulla vendita, l'istanza di assegnazione eventualmente presentata ex artt. 588 e 589 c.p.c..

L'aggiudicatario che non dovesse versare, nel termine indicato, il saldo del prezzo, perderà definitivamente la cauzione che sarà acquisita dalla procedura a titolo di multa.

\*\*\*\*\*

L'aggiudicatario dovrà -entro il termine indicato nell'offerta, ovvero, in mancanza di indicazione del termine, entro il termine di 120 giorni dall'aggiudicazione- versare presso lo studio del professionista delegato Avv. Ciro Console, in Foggia al Viale M. Gandhi n. 7, piano terra: il saldo del prezzo, detratta la cauzione già prestata e dedotta l'eventuale somma da versarsi -su quantificazione del Professionista Delegato- direttamente al creditore fondiario, a mezzo assegno circolare non trasferibile, intestato a "Tribunale di Foggia -Es. Imm. RGE 408/2021-"; in alternativa, detto versamento potrà essere effettuato a mezzo bonifico bancario sul conto intestato alla procedura esecutiva, al seguente IBAN: IT95G0200815713000102717190; Causale: **POSIZIONE 202100040800001 DEBITORE**; la somma, pari ad 1/5 (un quinto) del prezzo di aggiudicazione, per le spese di trasferimento (registrazione, ovvero imposta sul valore aggiunto, trascrizione, voltura catastale e cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie gravanti sull'immobile, nonché compenso spettante al professionista delegato, nella misura a liquidarsi dal Giudice dell'Esecuzione), **spese che resteranno integralmente e definitivamente a carico dell'aggiudicatario**; anche il pagamento della detta somma potrà essere effettuato a mezzo assegno circolare, ovvero a mezzo bonifico bancario, con gli estremi innanzi riferiti; ove detta somma dovesse risultare insufficiente, l'aggiudicatario sarà tenuto a integrarla, nella misura dovuta, entro 15 giorni dalla comunicazione del relativo invito da parte del professionista delegato alle operazioni di vendita; in difetto del versamento nel termine innanzi indicato, non sarà emesso il decreto di trasferimento e sarà segnalato tempestivamente l'inadempimento ai competenti Uffici, perché questi possano procedere al recupero coattivo degli importi dovuti e all'applicazione delle sanzioni previste dalla legge vigente; le somme versate in eccedenza saranno restituite all'aggiudicatario all'esito degli adempimenti degli oneri tributari, diritti e spese

di vendita;

- l'aggiudicatario dovrà dichiarare se intende godere di agevolazioni fiscali; se coniugato, dovrà produrre un estratto dell'atto di matrimonio dal quale risulti il regime patrimoniale della famiglia;
- l'offerente persona giuridica, dovrà produrre certificato di vigenza, di data non anteriore ai tre mesi dalla aggiudicazione.

Gli interessati hanno la possibilità di stipulare un contratto di finanziamento, che preveda il versamento diretto delle somme erogate, in favore della procedura esecutiva e la garanzia ipotecaria di primo grado sul medesimo immobile oggetto di vendita; a tal fine, ogni interessato potrà rivolgersi, per maggiori informazioni, ad uno dei seguenti Istituti di Credito che hanno aderito all'iniziativa A.B.I.: Banca Popolare di Puglia e Basilicata s.c.r.l. filiale di Foggia (tel. 0881/782711), Banca Popolare di Lanciano e Sulmona S.p.a. filiale di Lucera (tel. 0881/520832), Banca 24-7 S.p.a (tel. 035/383611), Banca Popolare di Bari s.c.r.l. sede di Bari (tel. 080/5274244), Banca Popolare Pugliese s.c.r.l. (tel. 0833/500111), Meliorbanca -Ufficio di Bari- (tel. 080/5481914); Banca Carime spa -filiale di Foggia (tel 0881/794250) e filiale di San Severo (tel. 0882/223422)-; Banca Sai S.p.a. -sede di Torino- (tel. 011/6915111), Unicredit Banca per la Casa S.p.a. -filiale di Bari- (tel. 080/5237030), Bancapulia -Gruppo Veneto Banca- (tel. 0881/720147), Banca della Campania S.p.a. (tel. 0825/655295), Banca Carige S.p.a. (tel. 0881/568456), Credito Cooperativo CRA di San Giovanni Rotondo s.c.r.l. (tel. 0882/458231), Monte dei Paschi di Siena spa -filiale di Foggia- (tel. 0881/765219), Sedicibanca -sede di Roma- (tel. 06/474881), salvo altri.

N.B. La concessione e/o l'erogazione di finanziamento innanzi richiamato, resta nella piena discrezionalità dell'istituto di credito e alle condizioni da questo poste, senza alcun obbligo di stipula del contratto.

L'aggiudicatario potrà subentrare, inoltre, senza autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione, nel contratto di finanziamento (ove esistente) stipulato dal debitore espropriato, assumendosi gli obblighi relativi, purché entro quindici giorni dal decreto previsto dall'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). Il trasferimento del bene espropriato e il subentro nel contratto di finanziamento restano subordinati all'emanazione del decreto previsto dall'art. 586 c.p.c.

Tutte le altre attività che, a norma degli artt. 571 e seguenti c.p.c., dovrebbero essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, saranno effettuate dal professionista delegato -Avv. Ciro Console- presso il proprio studio in Foggia, al Viale M. Gandhi n. 7, piano terra.

\*\*\*\*\*

Maggiori informazioni sugli immobili posti in vendita, possono rinvenirsi sul sito [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it), sul sito [www.tribunale.foggia.it](http://www.tribunale.foggia.it) e sul portale del Ministero della Giustizia, nell'area pubblica denominata "*portale delle vendite pubbliche*". Chiunque è interessato a presentare offerta di acquisto e abbisognasse di informazioni, potrà contattare il professionista delegato e custode del bene immobile in vendita -Avv. Ciro Console- presso il suo studio in Foggia, al Viale M. Gandhi n. 7, piano terra, anche per telefono al n. 0881/727701 dal lunedì al giovedì di ogni settimana, dalle 17:00 alle 19:30, oppure telefonando alla EDICOM Finance, al numero verde: 800630663. Eventuali richieste di visita presso gli immobili potranno essere

prenotate esclusivamente mediante l'utilizzo del sito del Ministero della Giustizia, tramite il "portale delle vendite pubbliche", accedendo alla apposita funzione "prenota visita immobile", compilando il form di prenotazione.

Foggia, 28 novembre 2024

Il Professionista delegato

Avv. Ciro Consofe

