

TRIBUNALE DI FOGGIA
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE n. R.G.Es. 362/2022
AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' SINCRONA MISTA

L'avv. Laura Tomaiuolo, 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 in data 19 aprile 2024, visto l'esito negativo della vendita del 16 ottobre 2024 con la precisazione che per il lotto n. 1 tuttavia vi è stata manifestazione di interesse

AVVISA

che il **28 febbraio 2025 alle ore 18.00**, avanti il professionista delegato **presso l'aula aste telematiche Pi+Di 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 del **diritto di piena proprietà** degli immobili pignorati di seguito descritti.

LOTTO UNO

Descrizione: Immobili ubicati all'estrema periferia del comune di Pietramontecorvino (Fg), hanno accesso dalla strada pubblica per Lucera attraverso una corte esterna, precisamente:

BENE A) Locale laboratorio al piano terra del fabbricato (in precedenza utilizzato quale officina) della superficie calpestabile di mq. 81,78 con accesso prende accesso diretto dalla corte esterna e attraverso una porta in ferro di dimensioni 4,57x4,68(h) si accede al locale unico interno. L'immobile risulta avere le pareti intonacate a civile, la pavimentazione è del tipo industriale in battuta di cemento. Oltre al grande portone di accesso, sul lato ovest del locale sono presenti due finestre rettangolari. Riportato nel **Catasto Fabbricati del predetto Comune al foglio 8, particella 504 subalterno 1**, cat. C/3, classe 3 consistenza mq. 82, rendita €. 326,09. **Confinante** a nord con il vano scala, a sud con cortile esterno di pertinenza, ad ovest con cortile esterno di pertinenza, ad est con proprietà di terzi, salvo altri e migliori confini.

BENE B) Appartamento per civile abitazione al piano primo del fabbricato della superficie lorda commerciale di mq. 118,73 a cui si accede attraverso un vano scala non rifinito con struttura grezza in cemento armato, costituito da un disimpegno dalla forma rettangolare che dà accesso ad una camera da letto con balcone, altra cameretta, ripostiglio e ampio soggiorno con finestra, cucina con balcone e bagno finestra di esposta a sud. I pavimenti si presentano in pietra di Apricena e le pareti sono intonacate a civile e tinteggiate con colore chiaro; Il solo pavimento ed il rivestimento del bagno e dell'angolo cottura sono costituiti in piastrelle di ceramica. Gli infissi interni sono in legno con inserti in vetro satinato e gli infissi esterni in legno con vetro semplice e non a taglio termico ma presentano doppi infissi esterni in alluminio. L'immobile è dotato di impianto citofonico, elettrico, telefonico, idrico sanitario, di riscaldamento autonomo con caldaia a gas metano (al piano secondo e che si collega al piano inferiore) e radiatori in alluminio, inoltre, è presente una stufa disposta nella zona cucina. Censito nel **Catasto Fabbricati del Comune di Pietramontecorvino al Foglio 8, particella 504 subalterno 5**, cat. A/2, classe 1, consistenza 5,5 vani, rendita €. 426,08, confinante a nord con il vano scala, a sud con con cortile esterno di pertinenza, ad ovest con cortile esterno di pertinenza, ad est con proprietà Colucci Maurizio, salvo altri. **Classe Energetica "G"** – 251,72 Kwh/m2 anno.

BENE C) Locale deposito al piano secondo del fabbricato a cui si accede attraverso lo stesso vano scala che dà accesso anche al piano inferiore, costituito da un unico ambiente che si sviluppa per una superficie calpestabile di mq. 81,78 con due finestre con telai in ferro e vetro e lucernario sul tetto. L'interno si presenta non rifinito; sono visibili travi e pilastri allo stato grezzo, i muri e l'intradosso del tetto non sono intonacati e i massetti e i pavimenti sono mancanti. Riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Pietramontecorvino al **Foglio 8, particella 504 subalterno 6**, cat. C/2, classe 3, consistenza mq. 86, rendita € 186,54, confinante a nord con il vano scala, a sud con con cortile esterno di pertinenza, ad ovest con cortile esterno di pertinenza, ad est con proprietà di terzi, salvo altri e migliori confini.

BENE D) Cortile esterno di pertinenza al piano terra del fabbricato della superficie calpestabile di mq. 181,39 con accesso diretto dalla strada pubblica per Lucera attraverso un accesso carrabile con cancello automatico in ferro ed un accesso pedonale con cancelletto in ferro. Il piazzale si presenta in buono stato conservativo; la pavimentazione è in cemento industriale e presenta un muro di contenimento in cemento armato sui lati esposti ad ovest e a nord, oltre ad essere recintato per intero con delle ringhiere in ferro. Riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Pietramontecorvino (FG) al **Foglio 8, particella 504**

subalterno 3, cat. F/1. **Confina** a nord con proprietà di terzi, a sud con la strada pubblica per Lucera, ad ovest con altra unità imm. e ad est con altra proprietà, salvo altri e migliori confini.

Custodia: Custode del bene pignorato è il sottoscritto professionista delegato. Il compendio è occupato dai debitori.

Regolarità catastale, edilizia e urbanistica: Gli immobili risultano regolarmente accatastrati ma il p.1° indicato con il subalterno 5 in visura catastale risulta erroneamente indicato con il subalterno 7 nella sola planimetria catastale; il p.2° indicato con il subalterno 6 in visura catastale risulta erroneamente indicato con il subalterno 8 nella sola planimetria catastale; la planimetria catastale che risulta al foglio 8, particella 504, subalterno 1 è conforme rispetto allo stato dei luoghi ma in planimetria è riportata una finestra verso il lato ove è posto il vano scala che nella realtà non esiste poiché chiusa con un muro di tombagno; la planimetria catastale che risulta al foglio 8, particella 504, subalterno 6 è conforme solo in parte rispetto allo stato di fatto atteso che la planimetria catastale presenta due finestre verso il lato dove è posto il vano scala e due finestre sul lato esposto a sud, nella realtà chiuse con un muro di tombagno. Per la regolarizzazione catastale da presentarsi presso l'Agenzia del Territorio - Catasto a firma di tecnico abilitato, l'esperto stimatore ha forfettariamente stimato l'importo di € 1.500,00 comprensivo di sanzione ed onorario del tecnico comprensivo di spese, iva e cassa che rimarrà a carico dell'aggiudicatario. Il fabbricato risulta essere costruito nel 1980. Gli immobili sono stati realizzati nel rispetto delle norme vigenti all'epoca della sua costruzione. Non sono presenti opere abusive né difformità urbanistiche. Il fabbricato non rientra nell'edilizia convenzionata. Nell'area del compendio pignorato non sono presenti rifiuti speciali o tossici.

Il valore del compendio, determinato a norma dell'art. 568 c.p.c., è di € 96.059,00

Prezzo base d'asta: **€ 96.059,00.**

Ai sensi dell'art. 571 c.p.c. potranno essere formulate offerte inferiori fino ad 1/4 (un quarto) del prezzo base e, quindi, a partire dal prezzo minimo di € 72.044,25.

LOTTO DUE

Descrizione: Gli immobili pignorati ubicati all'estrema periferia del comune di Pietramontecorvino (Fg), hanno accesso dalla strada pubblica via San Pio da Pietralcina attraverso una corte esterna.

BENE A) Appartamento per civile abitazione al piano terra del fabbricato (precedentemente utilizzato quale officina poi trasformato in unità abitativa con variazione di destinazione d'uso) con annesso garage e soppalchi interni - questi ultimi abusivi - con accesso diretto dal cortile esterno, della superficie calpestabile di mq. 95,06, costituito da soggiorno-cucina, ripostiglio, camera da letto, bagno e garage con accesso carrabile direttamente dal cortile con annesso un soppalco, oltre ad un vano soggiorno-cucina che permette l'accesso - attraverso un vano scala interno - al piano soppalcato dove è ubicata una ulteriore camera da letto e un piccolo ripostiglio a servizio della camera. Nell'appartamento è presente una pavimentazione in gres di buona fattura, con pareti intonacate a civile e tinteggiate con colore chiaro ad eccezione di quelle del bagno e dell'angolo cottura che sono in piastrelle di ceramica. Gli infissi interni sono in legno e quelli esterni in pvc con doppio vetro a taglio termico e tapparelle in pvc. Il garage presenta una pavimentazione in gres con un piccolo angolo dove è disposto un lavabo-vaschetta in porcellana. L'immobile è dotato di impianto citofonico, elettrico, telefonico, idrico sanitario, di riscaldamento autonomo con caldaia a gas metano e radiatori in alluminio. Riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Pietramontecorvino (FG) al **foglio 8, particella 504 subalterno 9 (ex sub.2)**, cat. A/4, classe 2, consistenza 4 vani, rendita €. 258,23. **Confinante** a nord con il vano scala, a sud con cortile esterno, ad ovest con al u.i., ad est con cortile esterno di pertinenza, salvo altri e migliori confini. **Classe Energetica "E"** con indice pari a 159,03 kWh/m2 anno.

BENE B) Appartamento per civile abitazione posto al piano primo del fabbricato a cui si accede attraverso un vano scala, della superficie calpestabile di mq. 118,73 costituito da soggiorno con balcone, cucina con balcone, cameretta, piccolo disimpegno e ripostiglio cieco, bagno con finestra e camera da letto con canina armadio. L'immobile presenta una pavimentazione in gres, le pareti intonacate a civile e tinteggiate con colore chiaro, il bagno pareti rivestite in piastrelle di gres così come le pareti dell'angolo cottura. Gli infissi interni sono in legno tamburato e gli infissi esterni in legno con vetro semplice e non a taglio termico ma presentano doppi infissi esterni in alluminio. L'immobile è dotato di impianto citofonico, elettrico, telefonico, idrico sanitario, di riscaldamento autonomo con caldaia a gas metano (posta al secondo piano) e riscaldamento a pavimento ad esclusione del bagno dove è presente un radiatore in alluminio. Riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Pietramontecorvino (FG) al **Foglio 8, particella 504 subalterno 7**, cat. A/2, classe 1, consistenza 5,5 vani, rendita €. 426,08. **Confinante** a nord con il vano scala, a sud con cortile esterno, ad ovest con altra u.i. e a est con cortile esterno di pertinenza, salvo altri e migliori confini. **Classe Energetica "F"** con indice pari a 124,48 kWh/m2 anno.

BENE C) Locale deposito al piano secondo del fabbricato a cui si accede attraverso lo stesso vano scala che dà accesso anche al piano primo, costituito da un unico ambiente della superficie calpestabile di mq. 81,78 con due finestre con telai in ferro e vetro e lucernario sul tetto. L'interno si presenta non rifinito; sono

visibili travi e pilastri allo stato grezzo, i muri e l'intradosso del tetto non sono intonacati e i massetti e i pavimenti sono mancanti. Riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Pietramontecorvino (FG) al **Foglio 8, particella 504 subalterno 8**, cat. C/2, classe 3, consistenza mq. 86, rendita €. 186,54. Confinante a nord con il vano scala, a sud con cortile esterno di pertinenza, ad ovest con proprietà u.i., ad est con cortile esterno di pertinenza, salvo altri e migliori confini.

BENE D) Cortile esterno di pertinenza al piano terra del fabbricato della superficie calpestabile di mq. 181,39, con accesso diretto dalla strada pubblica denominata via San Pio da Pietrelcina attraverso un accesso carrabile con cancello automatico in ferro ed un accesso pedonale con cancelletto in ferro avente pavimentazione in cemento industriale e muro di contenimento in cemento armato sui lati esposti ad ovest e a nord, oltre ad una recinzione con ringhiere in ferro. E' altresì presente un piccolo deposito abusivo. Riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Pietramontecorvino (FG) al **Foglio 8, particella 504 subalterno 4**, cat. F/1. Confinante a nord con altra u.i., a sud con la strada pubblica per Lucera, ad ovest con altra u.i. e ad est con la strada pubblica, salvo altri e migliori confini.

Regolarità catastale, edilizia e urbanistica: i beni immobili risultano essere regolarmente accatastati ma il p.1° indicato con il subalterno 9 in visura catastale non ha alcun riscontro in planimetria catastale la quale non risulta al N.C.E.U.; la planimetria catastale che risulta al foglio 8, particella 504, subalterno 8 (locale deposito p.2°) è conforme solo in parte rispetto allo stato dei luoghi atteso che in planimetria sono riportate 4 finestre nella realtà chiuse con un muro di tomagno. Per la regolarizzazione catastale da presentarsi presso l'Agenzia del Territorio - Catasto a firma di tecnico abilitato, l'esperto stimatore ha forfettariamente stimato l'importo di € 1.500,00 comprensivo di sanzione ed onorario del tecnico comprensivo dispende, iva e cassa che rimarrà a carico dell'aggiudicatario. Il fabbricato risulta essere costruito nel 1980; gli immobili sono stati realizzati nel rispetto delle norme vigenti all'epoca della sua costruzione; sono presenti le seguenti **opere abusive:** **a)** zone soppalcate dell'abitazione al piano terra censito nel N.C.E.U. al foglio 8, particella 504 subalterno 9. (per mq. 32,74) realizzate sfruttando l'altezza interna del locale, sanabili previa autorizzazione dell'Ufficio Tecnico comunale per il solo uso ripostiglio-locali accessori – atteso che non sussistono le altezze minime per essere abitabili, mediante il pagamento dell'importo stimato forfettariamente in € 2.500,00 (quali costi di presentazione sanatoria e sanzione, diritti di segreteria e oneri, spese tecniche per la presentazione della pratica da parte di un tecnico abilitato) che rimarrà a carico dell'aggiudicatario; **b)** locale deposito presente sull'area del cortile esterno, sanabile mediante il pagamento dell'importo stimato forfettariamente in € 2.000,00 (quali costi di presentazione sanatoria e sanzione, diritti di segreteria e oneri, spese tecniche per la presentazione della pratica da parte di un tecnico abilitato) che rimarrà a carico dell'aggiudicatario.

Custodia: Custode del bene pignorato è il sottoscritto professionista delegato. Il compendio è occupato dai debitori.

Il valore del compendio, determinato a norma dell'art. 568 c.p.c., è di € 103.893,00

Prezzo base d'asta: **€ 77.919,75**

Ai sensi dell'art. 571 c.p.c. potranno essere formulate offerte inferiori fino ad 1/4 (un quarto) del prezzo base e, quindi, a partire dal prezzo minimo di € 58.439,81.

Si precisa che il contratto di comodato a titolo gratuito del 16.6.2014 avente ad oggetto alcuni dei beni immobili pignorati non è opponibile alla procedura.

* * * * *

Gli immobili vengono posti in vendita 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 dalla relazione dell'esperto stimatore – arch. Michele Del Priore – 15 marzo 2024 in atti - pubblicata sui siti **www.asteannunci.it**, **www.tribunale.foggia.it** nonché sul **Portale delle Vendite Pubbliche** del Ministero della Giustizia 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 procedente e dei creditori intervenuti nonché degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi dell'art. 571 cod. proc. civ., 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.

OFFERTE DI ACQUISTO VENDITA SENZA INCANTO SINCRONA MISTA:

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

Le offerte di acquisto:

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 27 febbraio 2025** 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 3166-1 alpha-2code 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 sul conto Tribun-web intestato alla procedura esecutiva CODICE IBAN: IT95G0200815713000102717190 con la causale "POSIZIONE 202200036200001 DEBITORE VERSAMENTO CAUZIONE". Il bonifico bancario dovrà essere effettuato in tempo utile affinché la somma sia accreditata al momento dell'apertura delle buste. **L'offerta presentata è irrevocabile** e, pertanto, di essa si terrà conto anche in caso di mancata adesione alla gara dell'offerente.

B) Offerte con modalità analogica

Le offerte analogiche di acquisto dovranno essere depositate entro le **ore 12.00 del 27 febbraio 2025** presso **l'aula aste telematiche Pi+Di in Lucera alla Via Federico II n. 11**, in busta chiusa e sigillata, con la sola indicazione del nome del professionista delegato e la data della vendita. Nessun'altra indicazione deve essere apposta sulla busta. L'offerta di acquisto dovrà essere munita di marca da bollo di € 16,00 e per la sua validità deve 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 generali dell'altro 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.;

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), del codice fiscale e del certificato di stato libero o estratto dell'atto di matrimonio; se persona giuridica, la visura camerale (con data non anteriore a tre mesi) 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 oltre fotocopia del documento di identità del o dei legali rappresentanti, nonché l'assegno circolare bancario e/o assegno circolare postale (i.e. in quest'ultimo caso quello di colore giallo) non trasferibile intestato al Tribunale di Foggia – Proc. Esec. Imm. R.G.Es. n. 362/2022, per un importo pari almeno 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.

Partecipazione alle operazioni di vendita

L'apertura delle buste, la deliberazione sulle offerte e l'eventuale gara tra gli offerenti si terrà il giorno **28 febbraio 2025 alle ore 18.00** dinanzi al Professionista Delegato **presso l'aula aste telematiche Pi+Di in Lucera alla Via Federico II n. 11** e in tale luogo ed a tale ora convoca, sin da ora, le parti ed i creditori iscritti non intervenuti, a presenziare allo svolgimento delle predette operazioni, nonché per formulare eventuali osservazioni in ordine all'offerta.

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 davanti 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 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.

Modalità della vendita e deliberazione delle offerte

Il Gestore delle vendita Telematica è la società Neprix e la piattaforma telematica utilizzata per la vendita senza incanto con modalità sincrona mista è il sito internet www.venditegiudiziarieitalia.it.

Il prezzo minimo di aggiudicazione sarà quello portato dall'offerta minima indicata nell'avviso di vendita.

Nell'ipotesi di presentazione di unica offerta valida:

- se l'offerta sia 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;

- se l'offerta sia 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 pluralità di 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 e l'aumento minimo sarà pari ad 1/50 del prezzo indicato dal maggior offerente, arrotondato a discrezione del professionista delegato. Tra un'offerta ed una successiva offerta potrà trascorrere un tempo massimo di 1 minuto. 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 della cauzione, a chi abbia offerto di pagare nel minor tempo; ove le offerte siano tutte equivalenti, il professionista delegato aggiudicherà a colui il quale abbia presentato l'offerta per primo.

Aggiudicazione

In caso di aggiudicazione l'offerente è tenuto al versamento del saldo prezzo entro il termine indicato in offerta o nell'avviso di vendita o, in mancanza di indicazione del termine, entro il termine di 120 giorni dall'aggiudicazione (**con la precisazione che il termine per il versamento ha natura perentoria e non è perciò prorogabile oltre a non essere soggetto alla sospensione feriale trattandosi di un termine per attività sostanziale e non processuale**), consegnando al professionista delegato un assegno circolare non trasferibile intestato al "Tribunale di Foggia – Proc. Esec. Imm. n. R.G.Es. 362/2022," ovvero tramite bonifico bancario su conto **Tribun-web intestato alla procedura esecutiva CODICE IBAN: IT95G0200815713000102717190 con la causale "POSIZIONE 202200036200001 DEBITORE VERSAMENTO SALDO DEL PREZZO"**. Nello stesso termine, a pena di inefficacia e conseguente revoca dell'aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà bonificare sul predetto conto intestato al giudizio esecutivo o depositare presso l'Ufficio del professionista delegato un altro assegno circolare non trasferibile intestato sempre al "Tribunale di Foggia – Proc. Esec. Imm. n. R.G.Es. 362/2022," per un importo pari al 20% del prezzo di aggiudicazione, a titolo forfettario per gli oneri tributari, i diritti e le spese di vendita, salva la restituzione di quanto versato in eccedenza. Si precisa che ai fini della verifica della tempestività del versamento si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico.

Il Professionista Delegato provvederà ad acquisire la documentazione attestante l'avvenuto versamento del saldo prezzo e degli oneri dovuti, verificando presso la banca l'effettivo accredito dell'importo; quindi, entro 60 giorni dal pagamento, sulla base della documentazione acquisita e delle visure aggiornate, redigerà la bozza del decreto di trasferimento e la trasmetterà alla Cancelleria per sottoporla alla firma del Giudice, unitamente, se

richiesto dalla legge, al certificato di destinazione urbanistica dell'immobile quale risultante dal fascicolo processuale.

Saranno dichiarate inammissibili:

- le offerte criptate e analogiche depositate oltre il termine indicato nell'offerta di acquisto o nell'avviso di vendita (termine che in ogni caso non potrà essere superiore ai 120 giorni);

- le offerte inferiori al valore dell'immobile come sopra determinato dal G.E. salvo che il professionista delegato ritenga che non vi sia una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non vi siano istanze di assegnazione ex art. 588 c.p.c. al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presentata;

- le offerte criptate e analogiche non accompagnate da cauzione prestata con le modalità stabilite nelle Disposizioni Generali e/o laddove prevista, il mancato deposito della fideiussione secondo le modalità stabilite nelle disposizioni generali di vendita.

Il professionista delegato - in caso di mancato tempestivo versamento del saldo prezzo e delle spese ed oneri di trasferimento ne darà tempestivo avviso al G.E. per l'adozione dei provvedimenti del caso ai sensi e per gli effetti dell'art. 587 c.p.c.=

Assegnazione ex artt. 588 ss 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 migliore offerta o nell'offerta presentata per prima sia stata inferiore al valore d'asta;

d) la vendita non abbia avuto luogo in quanto – in presenza di più offerte e di gara tra gli offerenti – il prezzo offerto all'esito della gara sia stato comunque inferiore al valore d'asta;

- il professionista delegato provvederà conseguentemente:

1) ad assegnare al creditore procedente ed ai creditori intervenuti termine di giorni 30 per il deposito di nota analitica di precisazione del credito vantato, con indicazione distinta del capitale, degli interessi e delle spese e con indicazione distinta – nell'ipotesi di credito assistito da privilegio ipotecario – della quota garantita da privilegio e della quota in chirografo;

2) a determinare – nel termine di 15 giorni dal deposito delle note di precisazione del credito o comunque dalla scadenza del termine assegnato ai creditori – l'ammontare forfettario delle spese dovute per il proprio compenso (anche in qualità di custode giudiziario ove si tratti del medesimo soggetto), per le spese conseguenti alla pronuncia del decreto di trasferimento ed in generale per le spese della procedura eventualmente dovute;

nonché:

3) l'ammontare del conguaglio eventualmente dovuto dall'assegnatario;

4) ad assegnare al soggetto istante termine di 60 giorni dalla comunicazione per il versamento delle spese come sopra determinate e dell'eventuale conguaglio sul conto intestato alla procedura esecutiva ovvero eseguendo il pagamento mediante assegno circolare (in tale ultimo caso il professionista delegato provvederà immediatamente a versare detto importo sul conto intestato alla procedura esecutiva, dandone prova agli atti);

5) a trasmettere al giudice gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento unitamente alla documentazione sopra acquisita ed alla ulteriore documentazione necessaria per la pronuncia del decreto ex art. 586 c.p.c.=

Creditore fondiario

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 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. 385/1993); entro quello stesso termine dovrà essere consegnato al professionista delegato il documento comprovante l'avvenuto versamento. Ai fini dell'applicazione delle disposizioni che precedono, il creditore fondiario dovrà trasmettere al professionista delegato nel termine di 5 giorni dall'aggiudicazione la nota di precisazione del credito corredata da tutti i documenti necessari per la verifica del credito e dell'eventuali cessioni o successioni a titolo particolare nonché le coordinate IBAN del conto corrente. Il

Delegato comunicherà all'aggiudicatario, a mezzo raccomandata o posta elettronica certificata, che l'importo da versare per il saldo prezzo e per le imposte conseguenti al trasferimento, dovrà essere accreditato nella misura dell' 80% in favore del creditore fondiario, mentre il restante 20% sarà versato sul conto corrente della procedura a garanzia della copertura delle spese prededucibili non ancora quantificabili. Tale comunicazione conterrà, pertanto, le coordinate IBAN dei conti correnti del creditore fondiario e della procedura sui quali effettuare i suddetti versamenti. Ove il creditore fondiario non provveda a comunicare al professionista delegato nel termine sopra indicato quanto richiesto, il versamento del saldo prezzo e delle imposte dovrà essere effettuato dall'aggiudicatario sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva ovvero mediante assegno circolare secondo le disposizioni generali previste in materia di versamento del saldo prezzo previste dalla presente ordinanza. In tal caso, la quota di spettanza del creditore fondiario sarà quindi accreditata in favore di quest'ultimo e nella misura dell'80% su mandato del professionista, in assenza di piano di riparto, sul quale sarà poi annotato a conguaglio nei limiti di cui all'art. 2855 c.c.=

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 quindici giorni dalla comunicazione del decreto previsto dall'art. 574 c.p.c. (in caso di vendita senza incanto), ovvero dalla data dell'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. n. 385/1993);

- in caso di procedura esecutiva in corso alla data del 1°.1.1994, entro quindici giorni dalla data dell'aggiudicazione definitiva, paghi le semestralità scadute, gli accessori e le spese e purché il prezzo al quale gli è stato aggiudicato l'immobile sia superiore di 2/5 al residuo credito dell'istituto, ovvero paghi la somma necessaria per ridurre il debito garantito sul fondo ai 3/4 del relativo prezzo (art. 61, comma 1, R.D. n. 646/1905, applicabile in virtù della disposizione transitoria contenuta nell'art. 161, comma 6, D. Lgs. n. 385/1993).

Nel caso di vendita in più lotti, ciascun aggiudicatario è tenuto a versare, proporzionalmente, alla banca o all'istituto le rate scadute, gli accessori e le spese:

- nel termine di 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. 385/1993);

- in caso di procedura esecutiva in corso alla data del 1°.1.1994, nel termine di trenta giorni dall'aggiudicazione definitiva (art. 62, comma 1, R.D. n. 646/1905, applicabile in virtù della disposizione transitoria contenuta nell'art. 161, comma 6, D. Lgs. n. 385/1993): il subentro nel contratto di mutuo è subordinato al consenso dell'istituto.

Cessazione delle operazioni di vendita

In caso di vendita fatta in più volte o in più lotti, il Professionista Delegato disporrà la cessazione della vendita, riferendone immediatamente al giudice dell'esecuzione, quando il prezzo già ottenuto raggiunga l'importo delle spese di esecuzione e dei crediti azionati dal creditore pignorante e dai creditori intervenuti, comprensivi del capitale, degli interessi e delle spese (artt. 504 c.p.c. e 163, comma 1, disp. att. c.p.c.).

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 gli istituti bancari aderenti l'iniziativa promossa dall'ABI e indicati sul sito www.abi.it.

Le richieste di visita dell'immobile dovranno obbligatoriamente essere trasmesse tramite il Portale delle Vendite Pubbliche accedendo all'apposita funzione "prenota visita immobile" compilando il format di prenotazione. Tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e segg. c.p.c., devono essere compiute in Cancelleria o davanti al G.E. o dal Cancelliere o dal G.E. saranno eseguite dal Professionista Delegato presso il proprio studio o presso altro posto da questi indicato. L'ordinanza di delega, il bando di vendita e la relazione dell'esperto sono pubblicati sui siti internet www.asteannunci.it e www.tribunale.foggia.it nonché sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia. Maggiori informazioni potranno essere fornite dal professionista delegato avv. Laura Tomaiuolo presso il suo studio alla via Domenico Cirillo n. 19 o al numero mobile: 329.8886134, nonché dalla Edicom Finance s.r.l., al numero verde 800 630 663. Per tutto quanto non espressamente previsto, si applicano le norme previste dal codice di procedura civile.

Foggia, 29 novembre 2024

Il Professionista Delegato

avv. Laura Tomaiuolo

