

TRIBUNALE CIVILE DI FOGGIA  
AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO  
CON GARA SINCRONA MISTA

Il Professionista **Avv. Marco CARMÌ**, delegato del Giudice dell'Esecuzione presso il Tribunale di Foggia con ordinanza del 16/5/2024, nella procedura di espropriazione immobiliare iscritta al n. 147/2021 R.G.Es. del Tribunale di Foggia,

**AVVISA**

che il giorno **14 febbraio 2025, alle ore 16.30**, davanti a sé, presso il proprio studio professionale sito in Foggia alla Piazza San Francesco d'Assisi n. 1, procederà alla **VENDITA SENZA INCANTO CON GARA SINCRONA MISTA** del bene immobile in prosieguo descritto:

**LOTTO UNICO**

**DESCRIZIONE:**

- **Piena proprietà dell'appartamento** sito in Apricena (FG) alla Via A. Toscanini n. 86, piano secondo, composto da un ingresso/corridoio, soggiorno/cucina, tre camere e due bagni con annessi balconi e dotato di impianti idrico fognario, riscaldamento e climatizzazione estiva ed invernale. CLASSE ENERGETICA "G".
- **Piena proprietà del locale box** sito in Apricena (FG) alla Via A. Toscanini n. 84, piano terra, composto da un unico ambiente con bagno e soppalco in legno. Non è presente il certificato di prestazione energetica.

**DATI CATASTALI:**

L'appartamento è censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Apricena (FG) al foglio 21, particella 381, subalterno 7, categoria A/3, piano secondo, consistenza 6 vani, rendita catastale € 573,27.

Il locale box è censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Apricena (FG) al foglio 21, particella 381, subalterno 9, categoria C/6, piano terra, consistenza 33 mq, rendita catastale € 136,34.

**CONFINI:**

L'appartamento confina a nord con vano scala e affaccio su Via A. Toscanini, a est e sud con esterno, a ovest con altra unità immobiliare, salvo altri.

Il locale box confina a nord e nord est con Via A. Toscanini, a sud, est e ovest con altre unità immobiliari, salvo altri.

**SITUAZIONE URBANISTICA:**

Come risulta dalla perizia redatta dall'Ing. Miriam Grassi il 20/6/2021 trattasi di: *"Le unità immobiliari fanno parte di una palazzina di tre piani fuori terra a cui si accede tramite portone d'ingresso dalla via Arturo Toscanini, mentre al locale box mediante saracinesca dalla stessa via. L'appartamento, sito al secondo piano con ingresso a sinistra salendo le scale, è composto da un ingresso, soggiorno/cucina, tre camere, un ripostiglio e due bagni, con balconi sia su via Toscanini che su cortile interno; è confinante con il vano scala a nord, con altra proprietà ad ovest, a sud e ad est con esterno. L'autorimessa al piano terra è composta da un unico ambiente con bagno e piccolo soppalco in legno, confinante a nord con esterno via Toscanini, a est, ovest e sud con altre unità." (...)* *"Gli immobili oggetto di stima sono situati a nord ovest di Apricena a 15 minuti a piedi dal centro cittadino alla via Toscanini nn. 84-86. Sono posti rispettivamente al secondo piano (appartamento) e al piano terra (box) di una palazzina a tre piani fuori terra costruita su concessione edilizia n. 104/1978 (pratica n. 92/78), variante in corso d'opera n. 09/1982, n. 07/92 per cambio destinazione d'uso da negozio ad autorimessa per piano terra, n. 16/2002 per cambio destinazione d'uso da uso albergo ad appartamenti uso civile e DIA n. 811 del 2007 per rimodulazione delle superfici interne del piano terra senza variazione di destinazione d'uso. Il plesso è caratterizzato da sistema costruttivo misto muratura e cemento armato; i muri perimetrali sono costituiti da tufi di arenaria dura e malta cementizia di spessore variabile. I solai sono del tipo laterocementizio con travetti prefabbricati in c.a. I tramezzi sono da 8 cm e realizzati con laterizi. Esternamente si presenta tinteggiato prevalentemente di beige/giallo con ringhiere verniciate di rosso lato cortile; in corrispondenza dei balconi lato via Toscanini vi è rivestimento con piastrelle marroni. Nel complesso lo stabile è in buono stato di conservazione, essendo stato mantenuto di recente. Dalla ricostruzione catastale ed urbanistica si evince che gli immobili in esame hanno subito piccole variazioni nel tempo, per l'appartamento irrilevanti dal punto di vista della rendita catastale. Per l'appartamento la distribuzione attuale degli spazi interni è coerente con la distribuzione della planimetria della variante 16/2002 a meno della posizione della portafinestra nella cameretta, dimensione del balcone lato cortile e qualche eliminazione o traslazione di tramezzi." (...)* *"Nel box si riscontra una suddivisione differente rispetto a quella rappresentata nella DIA n. 07/2007 prot. 811 e planimetria catastale del 27.06.2007, con creazione di bagno e soppalco in legno (la struttura in legno, per le dimensioni e la tipologia costruttiva, non calpestando, può essere assimilato ad una semplice scaffalatura)" (...)* *"Dal portone in via A. Toscanini 86, al secondo piano a sinistra salendo (int. 3), si accede attraverso una porta in legno ad un ambiente ingresso/corridoio di 18,90 mq (altezza 3 m) aeroilluminato da finestra in legno singolo vetro prospiciente su chiostrina interna, collegato ad un ambiente unico soggiorno/cucina di circa 36,92 mq. L'ambiente soggiorno/cucina risulta tinteggiato prevalentemente di bianco, ha pavimentazione e battiscopa in gres porcellanato. Il rivestimento della cucina è in piastrelle monocottura. L'ambiente è aeroilluminato da una portafinestra in alluminio doppio vetro con zanzariere e tapparelle in pvc, cassonetto in legno. Dal corridoio si accede anche ai due bagni rispettivamente di 6,23 mq e di 4,02 mq, entrambi dotati di finestra in legno singolo vetro prospicienti su chiostrina interna e pavimentati e rivestiti con piastrelle in monocottura; ad una cameretta di 11,60 mq tinteggiata di azzurro e dotata di comunicazione aeroilluminante con il soggiorno, con pavimento in gres porcellanato; ad una camera da letto di 19,36 mq, tinteggiata di beige con pavimentazione in monocottura ed aeroilluminata da una portafinestra a due ante (in alluminio doppio vetro con tapparelle in pvc, zanzariera e cassonetto in legno), che affaccia su balcone comune alla seconda cameretta di 13,80 mq con stesse caratteristiche della camera da letto. Vi è un ripostiglio di 5,08 mq. I parapetti dei balconi sono in ferro verniciati di rosso. Le porte delle stanze sono in legno. IMPIANTI: nel soggiorno/cucina è presente una stufa a pellet non collegata all'impianto principale di riscaldamento con terminali impiantistici (termosifoni in ghisa) e caldaia standard (Hermann spazio plus 24 SE). Vi è un condizionatore split caldo/freddo nella camera da letto, cameretta e soggiorno. L'appartamento è dotato di impianto elettrico e di illuminazione ed altresì di impianto idrico-fognante. Nella cucina è stata riscontrata una bocchetta di areazione anziché due come previsto dalla norma UNI 7129:2015. E' stato esibito il libretto dell'impianto per la climatizzazione con l'indicazione del rapporto di efficienza energetica, come da D.M. 10.2.2014. Al box/deposito si accede da via Toscanini n.84 tramite serranda in acciaio ad avvolgimento e porta in anticorodal a battente. Il locale è di 30,00 mq circa (h. 3,50m) tinteggiato di bianco e con pavimentazione in marmette di cemento. E' presente un bagno di 2,39 mq con altezza 2,35m e soppalco in legno. Sono presenti l'impianto di illuminazione e quello idrico. Si fa presente che in sede di sopralluogo è stato riscontrato sulla strada antistante al garage un basamento in cemento che ostruisce attualmente il passaggio con una autovettura. Da informazioni fornite dai debitori è emerso che il basamento è stato*

realizzato dal condominio adiacente per eseguire dei lavori edili e che sarebbe stato rimosso dopo il completamento dei medesimi.” (...) “Adeguamenti e correzioni della stima: = - € 3532,00; oneri di regolarizzazione catastale = € 400,00 (la pratica catastale DOCFA risulta non coerente con lo stato dei luoghi per il box-auto); oneri di regolarizzazione urbanistica = due CILA in sanatoria €50 +€50 diritti di segreteria, € 2.000,00 spese medie tecnico e € 516 +€ 516 sanzione pecuniaria)”. (...) “all’analisi della documentazione presso l’Ufficio tecnico di Apricena è emerso il seguente iter autorizzativo (all.n.9):

- concessione edilizia n. 104/1978 (pratica n. 92/78);
- variante in corso d’opera n. 09/1982;
- cambio destinazione d’uso da negozio ad autorimessa per piano terra n. 07/1992;
- cambio destinazione d’uso da uso albergo ad appartamenti uso civile n. 16/2002;
- DIA n. 811 del 2007 per rimodulazione delle superfici interne del piano terra senza variazione di destinazione d’uso;
- autorizzazione di abitabilità del 9.06.1983. (all.n.10).

La distribuzione attuale degli spazi interni dell’appartamento è coerente con la distribuzione risultante dalla planimetria della variante 16/2002 a meno della posizione della portafinestra nella cameretta a sud-ovest, dimensione del balcone lato cortile e qualche tramezzo. Dal punto di vista urbanistico occorre la CILA in sanatoria. Dal punto di vista catastale, le modifiche realizzate non alterano la rendita catastale dell’appartamento, per cui secondo la circolare 2/2010 dell’Agenzia del Territorio art. 19, co. 4 del D.L. n. 78/2010 non è necessaria la variazione al catasto. Per il box/deposito si riscontra una variazione distributiva, per cui occorre sia CILA in sanatoria che variazione catastale. Le variazioni sono sanabili. Attualmente, in base al Piano Regolatore Generale (P.R.G.) del Comune di Apricena (FG) gli immobili sono ubicati in Zona B2 “Completamento ad attuazione indiretta”. Sono consentiti interventi di demolizione e ricostruzione, di sopraelevazione dei fabbricati esistenti, nonché di costruzione ex novo, dopo la preventiva approvazione di piani particolareggiati estesi ad almeno una maglia omogenea del P.R.G. art. 7 delle Norme Tecniche di Attuazione del Comune di Apricena.”.

#### **VALORE DELL’IMMOBILE:**

Il valore dell’intero compendio immobiliare (appartamento + locale box pertinenziale), determinato a norma dell’art. 568 c.p.c., è di Euro 100.070,00.

#### **PREZZO BASE D’ASTA:**

Il prezzo base d’asta è di **Euro 100.070,00**

L’offerta minima è di **Euro 75.052,50**

#### **CUSTODIA:**

La custodia del locale pignorato è stata affidata al sottoscritto Professionista delegato, Avv. Marco Carmi, con studio in Foggia alla Piazza San Francesco d’Assisi n. 1, Tel. 0881.631004, Cell. 339.2806604, email: info@studiolegalecarmi.it; Posta Elettronica Certificata (PEC): marcocarmi@pec.studiolegalecarmi.it.

#### **RENDE NOTO**

- che i beni immobili saranno venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, liberi da formalità, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, come risulta, altresì, dalla relazione dell’esperto di ufficio depositata in atti e pubblicata come di seguito precisato;
- che la vendita sarà a corpo e non a misura; pertanto, eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
- che la vendita forzata 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, per qualsiasi motivo non considerati – non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;
- che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistica edilizia, l’aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell’art. 40 della L. 28 febbraio 1985 n. 47, come integrato e modificato dall’art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

#### **AVVERTE**

- 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;
- che in base a quanto disposto dall’art. 161 bis disp. att. c.p.c. il rinvio della vendita può essere disposto solo con il consenso dei creditori e degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi degli artt. 571 e 580.

\*\*\*

#### **DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO**

##### **1) MODALITA’ DI PRESENTAZIONE E CONTENUTO DELLE OFFERTE**

L’offerta potrà essere presentata con modalità telematica o con modalità analogica:

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

L’offerta per la vendita telematica, da redigersi secondo il modulo fornito dal Ministero della Giustizia, con trasmissione entro le ore 12.00 del **13 febbraio 2025**, potrà essere presentata all’interno del Portale del gestore della vendita telematica **ASTEGGIUDIZIARIE IN LINEA** (www.astetelematiche.it) previa registrazione al sito.

L'offerta di acquisto 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;
- 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-2 code dell'International Organization for Standardization*.

Il versamento della cauzione, pari al 10% del prezzo offerto, va eseguito con bonifico bancario sul conto "**Proc. esecutiva N. 147/2021 R.G.Es. – Trib. FG**" (IBAN: IT 95 G 02008 15713 000102717190) con causale "*POSIZIONE 202100000147001 DEBITORE*". La ricevuta, completa del numero di identificazione del versamento stesso, va allegata alla busta telematica contenente l'offerta.

L'**accredito** della cauzione deve avvenire entro le ore 12:00 del 13 febbraio 2025, **pertanto si segnala che il bonifico deve essere effettuato alcuni giorni lavorativi prima del termine ultimo per la presentazione delle offerte.**

Si evidenzia che il mancato accredito del bonifico entro il termine di presentazione delle offerte determina l'invalidità dell'offerta.

Si rammenta che unitamente alla cauzione va versato l'importo di € 16,00 per la marca da bollo, il tutto con le modalità indicate nel portale telematico.

A coloro che, all'esito della gara, non risulteranno aggiudicatari, i bonifici saranno restituiti al netto degli oneri bancari.

### **B) Offerte con modalità analogica**

Le offerte analogiche di acquisto dovranno essere depositate, in busta chiusa entro le ore 12.00 del 13/2/2025, presso lo studio del sottoscritto professionista delegato in Foggia alla Piazza San Francesco d'Assisi n. 1. Sulla busta può essere indicato un "nome" di fantasia e la data della vendita; nessun'altra indicazione deve essere apposta sulla busta.

L'offerta di acquisto deve 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 (partita iva), domicilio, stato civile, regime patrimoniale, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta), il quale dovrà anche presentarsi il giorno e nel luogo fissato per la vendita per la partecipazione all'eventuale gara. Se l'offerente è incapace, l'offerta dovrà essere sottoscritta dal legale rappresentante previa autorizzazione giudiziale; se coniugato, in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge;
- b) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- c) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre 1/4 rispetto al prezzo base indicato nel presente avviso di vendita a pena di inefficacia dell'offerta;
- d) il modo ed il termine del versamento del saldo prezzo, nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita, che non potrà essere superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione; in mancanza di indicazione del termine si intende che esso è di 120 giorni dall'aggiudicazione; l'offerente, quindi, 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.
- e) la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio nel Comune in cui ha sede il Tribunale; in mancanza le comunicazioni saranno fatte presso lo studio del professionista delegato;
- f) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima ivi compresi gli allegati, l'avviso di vendita ed ogni altro documento pubblicato sul portale delle vendite giudiziarie in relazione all'immobile per cui viene presentata l'offerta;

All'offerta dovranno essere allegati:

- se persona fisica, fotocopia di un documento di identità e del codice fiscale, nonché estratto per riassunto dell'atto di matrimonio o certificato di stato libero;
- se società o persona giuridica, certificato del registro delle imprese o certificato del registro delle persone giuridiche, attestante la vigenza dell'ente ed i poteri di rappresentanza, nonché fotocopia di un documento di identità del o dei legali rappresentanti;
- in caso di intervento di un rappresentante volontario, originale e copia autentica della procura;
- in caso di avvocato che presenti offerta per persona da nominare, la riserva di nomina dovrà essere effettuata nell'offerta di acquisto;
- trattandosi di cittadino di altro Stato, non facente parte della Comunità Europea, certificato di cittadinanza ed eventualmente permesso di soggiorno o carta di soggiorno al fine della verifica della condizione di reciprocità;
- assegno circolare dell'importo complessivo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, intestato a "**Proc. esecutiva N. 147/2021 R.G.Es. – Trib. FG**".

Le buste verranno aperte alla data fissata per l'esame delle offerte.

## **2) IRREVOCABILITA' DELLE OFFERTE**

L'offerta presentata è irrevocabile, salvo i casi previsti dall'art. 571, III comma, c.p.c..

Si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non compaia il giorno fissato per la vendita.

Se l'offerta è pari o superiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita la stessa è senz'altro accolta.  
Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita in misura non superiore al quarto si potrà far luogo alla vendita quando non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.. In tali casi lo stesso ha senz'altro luogo alle condizioni e con i termini fissati con l'ordinanza pronunciata ai sensi dell'art. 569 c.p.c..

### **3) SVOLGIMENTO DELLA GARA**

Il Gestore della Vendita Telematica è la società **ASTE GIUDIZIARIE**, il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il sottoscritto professionista delegato.

Per le modalità di svolgimento dell'asta on line si rimanda alle "CONDIZIONI GENERALI" pubblicate sul sito [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) nella sezione "INFORMAZIONI E CONTATTI" nonché al presente avviso di vendita.

#### ***Nell'ipotesi di presentazione di unica offerta valida:***

- a) se l'offerta è pari o superiore al valore d'asta/prezzo di riferimento indicato nel presente avviso, l'offerta sarà accolta anche se l'offerente sia offline o assente in sala aste;
- b) se l'offerta è inferiore al valore d'asta/prezzo di riferimento indicato nel presente avviso (nei limiti di ammissibilità dell'offerta), l'offerta sarà accolta salvo che: in primo luogo, il sottoscritto professionista delegato ritenga – in presenza di circostanze specifiche e concrete da indicare in ogni caso espressamente – che vi sia la 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 sottoscritto professionista delegato inviterà gli offerenti alla gara sull'offerta più alta, con l'avvertimento che il bene verrà definitivamente aggiudicato a che verrà 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 nel presente avviso e siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c..

In caso di adesione si partirà come prezzo base per la gara, dal valore dell'offerta più alta.

Con particolare riferimento alle modalità della gara l'aumento minimo sarà pari a 1/50 del prezzo indicato dal maggior offerente, arrotondato a discrezione del sottoscritto professionista delegato. Tra un'offerta ed una successiva offerta potrà trascorrere un tempo massimo di un (dicasi 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 al sottoscritto 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 che 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.

### **4) TERMINE PER IL SALDO PREZZO**

In caso di aggiudicazione il termine per il deposito del saldo prezzo e delle spese sarà comunque quello indicato nell'offerta dall'aggiudicatario. Nell'ipotesi in cui sia stato indicato un termine superiore a 120 giorni, il versamento del saldo prezzo e delle spese dovrà essere effettuato comunque entro detto termine.

\*\*\*

### **DISPOSIZIONI RELATIVE AL PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI ACCESSORI**

In caso di aggiudicazione, l'aggiudicatario è tenuto:

1) **al saldo prezzo di aggiudicazione** (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione già prestata), che dovrà essere versato entro il termine indicato nell'offerta, ovvero, qualora sia stato indicato un termine superiore, **entro 120 giorni dall'aggiudicazione** presso lo studio del professionista delegato, mediante assegno circolare intestato a "Proc. esecutiva N. 147/2021 R.G.Es. – Trib. FG" (ovvero mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura e di tale bonifico dovrà essere data prova al professionista delegato).

Se all'esecuzione partecipa una banca o un istituto titolare di credito fondiario l'aggiudicatario dovrà versare direttamente a tale banca o istituto la parte del prezzo corrispondente al suo complessivo credito nel termine fissato dal professionista delegato ai sensi dell'art. 574 c.p.c. (art. 41, IV comma, D. Lgs. 385/1993); l'attribuzione delle somme, in tal modo versate, deve intendersi meramente provvisoria e pertanto soggetta a definitiva verifica in sede di distribuzione del ricavato della vendita; entro quello stesso termine dovrà essere consegnato presso lo studio del professionista delegato il documento comprovante l'avvenuto versamento e la differenza tra l'importo spettante al creditore fondiario ed il prezzo di aggiudicazione.

A tal fine si precisa che, non appena divenuta definitiva l'aggiudicazione, la banca o l'istituto titolare di credito fondiario dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato, apposita nota di precisazione del proprio complessivo credito in modo da consentire all'aggiudicatario di conoscere l'importo da versare direttamente a tale banca o istituto; l'attribuzione delle somme, in tal modo versate, deve intendersi meramente provvisoria e pertanto soggetta a definitiva verifica in sede di distribuzione del ricavato della vendita.

In alternativa, l'aggiudicatario potrà avvalersi della facoltà di subentrare, senza autorizzazione del giudice dell'esecuzione, nel contratto di finanziamento stipulato dal debitore espropriato, assumendosi gli obblighi relativi, purchè, entro quindici giorni dalla comunicazione del provvedimento di cui all'art. 574 c.p.c., paghi alla banca le rate scadute, gli accessori e le spese (art. 41, V comma, D. Lgs. 385/1993).

2) **al versamento**, sempre presso lo studio del professionista delegato, contestualmente al saldo prezzo, mediante assegno circolare "**Proc. esecutiva N. 147/2021 R.G.Es. – Trib. FG**" (ovvero mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura e di tale bonifico dovrà essere data prova al professionista delegato), **di una somma pari ad un quinto del prezzo di aggiudicazione** per oneri, diritti e spese di vendita (imposta di registro, imposta sul valore aggiunto, imposte ipotecarie e catastali, spese necessarie per la cancellazione delle trascrizioni e iscrizioni ipotecarie gravanti sull'immobile e per acquisire i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile oggetto di vendita dalla data del pignoramento sino a quella del decreto di trasferimento) che sono a carico dell'aggiudicatario; ove detta somma dovesse risultare insufficiente, l'aggiudicatario sarà tenuto ad integrarla nella misura dovuta entro il termine di quindici giorni dalla comunicazione dell'invito all'uopo rivoltagli dal sottoscritto professionista delegato.

Ove l'aggiudicatario non provveda a versare, in tutto o in parte, le somme necessarie per il trasferimento del bene, il professionista delegato segnalerà tempestivamente tale situazione ai competenti uffici perché questi possano procedere al recupero coattivo degli importi dovuti ed all'applicazione delle sanzioni previste dalla legge.

3) **al deposito di apposita dichiarazione**, entro il termine previsto per il versamento del saldo prezzo, qualora l'aggiudicatario intendesse godere di agevolazioni fiscali, **nella quale dovrà evidenziare le agevolazioni fiscali richieste**.

Qualora l'aggiudicatario per il pagamento del saldo prezzo faccia ricorso ad un contratto di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato le somme dovranno essere erogate nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo, direttamente dall'istituto di credito con le modalità indicate dal professionista delegato mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura. L'aggiudicatario dovrà quindi consegnare al delegato l'atto di assenso ad iscrizione ipotecaria di primo grado con la relativa nota di iscrizione. Contestualmente alla presentazione del decreto sottoscritto per la trascrizione, il delegato presenterà al Conservatore dell'Agenzia delle Entrate, Ufficio Pubblicità Immobiliare, anche la nota di iscrizione di ipoteca.

In caso di revoca dell'aggiudicazione e sempre che l'istituto ne abbia fatta espressa richiesta con atto ritualmente depositato in cancelleria e trasmesso in copia al delegato, le somme erogate potranno essere restituite direttamente all'istituto di credito senza aggravio di spese per la procedura.

Di seguito si indicano gli istituti di credito che hanno aderito all'iniziativa promossa dall'ABI: - Banca Popolare di Puglia e Basilicata, filiale di Foggia (tel. 0881.782711); - Banca Popolare di Lancia e Sulmona, filiale di Lucera (tel. 0881.520832); - Banca 27-7 – Gruppo BPU (tel. 035.3833661); - Banca Popolare di Bari, sede di Bari (tel. 080.5274244); - Meliorbanca, ufficio di Bari (tel. 080.5481914); - Banca Carime, filiale di Foggia (tel. 0881.794250) e filiale di San Severo (tel. 0882.223422); - Banca Popolare Pugliese (tel. 0833.500111); - Banca Popolare dell'Emilia Romagna (tel. 0825.655295); - Bancapulia; - Banca Popolare di Milano.

Per maggiori informazioni, gli interessati potranno contattare le sedi delle agenzie o filiali incaricate dalle banche stesse.

### **DECRETO DI TRASFERIMENTO**

Avvenuto il versamento del prezzo il giudice dell'esecuzione emette il decreto con il quale trasferisce all'aggiudicatario i beni espropriati.

Con il decreto di trasferimento sarà ordinata la sola cancellazione delle iscrizioni ipotecarie e delle trascrizioni dei pignoramenti gravanti sui beni aggiudicati.

### **NOTIZIE UTILI**

L'ordinanza di delega, il bando di vendita e la relazione dell'esperto stimatore saranno pubblicati sul portale delle vendite pubbliche e sui siti: [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) e [www.tribunale.foggia.it](http://www.tribunale.foggia.it).

Ulteriori dettagli, anche relativi alle generalità del debitore, potranno essere fornite presso lo studio dell'Avv. Marco Carmi in Foggia alla Piazza San Francesco n. 1, tel. 0881.631004, Cell. 339.2806604, email: [info@studiolegalecarmi.it](mailto:info@studiolegalecarmi.it), PEC: [marcocarmi@pec.studiolegalecarmi.it](mailto:marcocarmi@pec.studiolegalecarmi.it), ovvero telefonando al numero verde 800630663.

Tutte le attività che a norma degli artt. 576 e segg. c.p.c. devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione o dal cancelliere o dal giudice dell'esecuzione, saranno eseguite dal sottoscritto professionista delegato presso il proprio studio.

Per tutto quanto non espressamente previsto, per le offerte dopo l'incanto, per le eventuali domande di assegnazione e per le inadempienze dell'aggiudicatario, si applicano le norme previste dal codice di procedura civile.

Foggia, li 21 ottobre 2024

Il professionista delegato  
Avv. Marco Carmi

