

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

Il Professionista **Avv. Marco CARMI**, delegato del Giudice dell'Esecuzione presso il Tribunale di Foggia con ordinanza del 13/7/2024, nella procedura di espropriazione immobiliare iscritta al n. **332/2022 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** ad uso abitativo sito in Vieste (FG) alla Via Dante Alighieri n. 57, distinto dal numero interno 6 della scala B, piano secondo, composto di soggiorno, cucinino in veranda, corridoio, bagno, due camere, ripostiglio e due balconi, per una superficie complessiva coperta (incluso il balcone verandato) di circa 97,5 mq e una superficie scoperta di circa 9,9 mq.. CLASSE ENERGETICA "D".

**DATI CATASTALI:**

L'appartamento è censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Vieste al foglio 12, particella 1322, subalterno 34, categoria A/3, classe 3, rendita catastale Euro 313,75.

**CONFINI:**

L'appartamento confina per un lato con altro appartamento di proprietà altrui, per un lato con il vano scala, per un lato con altro fabbricato, e prospiciente su Via Dante Alighieri e su cortile privato, salvo altri.

**SITUAZIONE URBANISTICA:**

Come risulta dalla perizia redatta dall'Ing. Nicola Dattoli il 20/6/2021 trattasi di: "L'unità immobiliare in esame costituisce porzione di uno stabile condominiale per civili abitazioni ubicato nell'abitato del comune di Vieste (FG), ricevente accesso dai civici compresi dal numero 39 al 61 di via Dante Alighieri, e confinante nel suo insieme con la succitata strada pubblica, con cortile privato e con altro fabbricato di proprietà altrui salvo altri e migliori confini (vd. figura n° 1 e allegati n° 10 e n° 11). Il suddetto stabile ha forma in pianta irregolare ed è composto da un corpo di fabbrica che si sviluppa verticalmente in 4 piani fuori terra (incluso il pianterreno). Esso ha struttura portante costituita da fondazioni e intelaiatura in cemento armato. I solai d'interpiano e di copertura sono realizzati in latero cemento armato. La copertura è piana. I muri di tombagno e i tramezzi sono realizzati in muratura. Le facciate del fabbricato risultano prevalentemente rivestite di intonaco non liscio pitturato a calce. I parapetti dei balconi sono in cemento rifinito come le facciate. Il corpo di fabbrica risulta suddiviso in due condomini contraddistinti come scala A e scala B. La scala A si estende dal civico 39 al civico 49, mentre la Scala B prosegue fino al civico 61 (vd. figura n° 2). La scala A e la scala B hanno i portoni condominiali posti rispettivamente al civico 43 e al civico 57, da cui ricevono accesso 10 e 8 unità immobiliari ad uso abitativo poste ai piani superiori. Le unità immobiliari a pianterreno sono destinate ad autorimessa e/o ad abitazione. Il portone della scala B è dotato di citofono ed è realizzato con telaio in alluminio verniciato e inserti in vetro singolo (vd. figura n° 2). Esso immette in un androne condominiale dal quale si diparte la scalinata comune, che conduce ai diversi pianerottoli. La scalinata risulta rivestita con lastre di pietra naturale ed è dotata di corrimano in ferro verniciato. Le pareti hanno il rivestimento realizzato con intonaco civile tintecciato e i pianerottoli hanno la pavimentazione in pietra naturale (vd. figura n° 2 e allegato n° 12). Lo stabile non è provvisto di ascensore. Lo stato di conservazione e di manutenzione generale dello stabile è buono. Il fabbricato è ubicato in zona semicentrale avente destinazione prevalentemente residenziale. Caratterizzata da traffico sostenuto con limitati parcheggi, e provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Nelle sue vicinanze sussistono attività commerciali, professionali e artigianali, nonché i principali servizi e infrastrutture della città quali scuole, chiese e negozi. (...) L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a metano e termosifoni in ghisa, di impianto di condizionamento con 2 split a parete, di impianto idrico e fognante, di impianto elettrico sottotraccia, di impianto citofonico e antenna per la televisione. L'impianto elettrico è a norma. La pavimentazione è realizzata in mattonelle di grés porcellanato di unico tipo. Le pareti sono intonacate a civile e tintecciate con ducotone. Il cucinino e il bagno hanno le pareti rivestite con piastrelle di ceramica. Il bagno ha la pavimentazione in ceramica e risulta dotato di sanitari in vetro ceramica di tipo commerciale. Il soffitto del soggiorno e del corridoio sono in parte dotati di abbassamento con pannelli in cartongesso. Gli infissi interni sono realizzati in legno tamburato con maniglie metalliche. Gli infissi esterni sono in anticorodal verniciato con vetro doppio, e risultano provvisti di persiane a due ante e zanzariere. La porta di accesso caposcala è blindata. L'abitazione possiede complessivamente due balconi la cui pavimentazione è realizzata con mattonelle di monocottura per esterni (vd. figura n° 4). L'altezza utile interna è di circa 2,89 m. Complessivamente le rifiniture dell'appartamento sono di buon livello. Materiali, rivestimenti, sanitari e infissi sono di qualità e grado medi. Lo stato di conservazione e manutenzione generale dell'immobile è molto buono anche in considerazione del fatto che è stato oggetto di lavori di manutenzione straordinaria nel 2004 (vd. figura n° 4 e allegato n° 12). (...) Dall'analisi della documentazione in atti e di quella acquisita presso i competenti uffici pubblici, non si evince l'esistenza sull'immobile di diritti reali o personali a favore di terzi, ovvero di oneri e di vincoli gravanti sullo stesso che possano avere incidenza sul valore venale testé determinato. In sede di sopralluogo è emerso, però, che il cespite presenta alcune caratteristiche negative rispetto alle condizioni di normalità e ordinarietà che sono alla base della precedente valutazione, e precisamente: a) la distribuzione e la destinazione degli spazi interni è difforme dal progetto assentito, inoltre un balcone è stato verandato per realizzare il cucinino; b) la planimetria catastale non è conforme allo stato dei luoghi; c) nel fascicolo edilizio non è presente il certificato di agibilità/abitabilità. Si precisa che per le opere edili di cui al punto a) che precede non è stata ritrovata presso l'Ufficio Tecnico comunale alcuna autorizzazione, e pertanto sono da considerarsi abusive anche se sanabili alla stregua della vigente legislazione (art. 36 comma 1 D.P.R. 380 del 2001) previo pagamento di sanzioni amministrative pecuniarie (art. 13 della L. 47/85). Il cespite non presenta caratteristiche intrinseche ed estrinseche di livello superiore a quello dei beni di tipo abitativo, ovvero di livello superiore all'ordinario e alla normalità di beni similari presenti nel mercato di zona. (...) Dalle indagini esperite presso il comune di Vieste è risultato che in forza del vigente Piano Regolatore Generale (P.R.G.) il bene ricade in zona omogenea di tipo B1 "Totalmente Edificata" a destinazione residenziale, e che la sua destinazione è congruente con quanto stabilito dallo stesso P.R.G.. La costruzione del fabbricato di cui fa parte l'immobile è avvenuta in virtù di regolare Licenza Edilizia n° 14 del 14 giugno 1977. Dalla documentazione reperita è emerso che il suddetto immobile è privo di certificato di agibilità in quanto mai richiesto all'autorità comunale dagli originari costruttori (vd. allegato n° 17). Il fabbricato venne realizzato nel rispetto delle norme edilizie in vigore al momento dell'edificazione, e in conformità agli strumenti urbanistici e Regolamento Edilizio vigenti. In occasione de

sopralluogo è stato accertato che la distribuzione e la destinazione degli spazi interni dell'abitazione è difforme dal progetto assentito inoltre un originario balcone è stato verandato per permettervi la realizzazione del cucinino. Dette opere edilizie sono state effettuate senza alcuna autorizzazione da parte delle autorità competenti, pertanto sono da considerarsi abusive. Tali lavori sono comunque conformi agli strumenti urbanistici generali approvati e alle normative igienico-sanitarie vigenti, e quindi sono suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione (art. 36 comma 1 D.P.R. 380 del 2001) previo pagamento di sanzioni amministrative pecuniarie (art. 13 della L. 47/85). L'unità immobiliare risulta essere regolarmente accatastata con gli estremi attuali su riportati, a meno della succitata non conformità della planimetria catastale. Il suolo su cui sorge il fabbricato non è soggetto a edilizia convenzionata.

Si segnala che per sanare le sopra descritte opere abusive, aggiornare le planimetrie catastali ed ottenere il certificato di abitabilità/agibilità l'aggiudicatario dovrà sostenere costi per circa Euro 10.500,00.

#### **VALORE DELL'IMMOBILE:**

Il valore dell'appartamento, determinato a norma dell'art. 568 c.p.c., è di Euro 161.200,00.

#### **PREZZO BASE D'ASTA:**

Il prezzo base d'asta è di **Euro 161.200,00**

L'offerta minima è di **Euro 120.900,00**

#### **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 il bene immobile sarà venduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, libero da formalità, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, come risulta, 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 **EDICOM (www.garavirtuale.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-2code 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. 332/2022 R.G.Es. – Trib. FG**" (IBAN: **IT 95 G 02008 15713 000102717190**) con causale "**POSIZIONE 202200000332001 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. 332/2022 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 **EDICOM**, 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.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.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. 332/2022 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. 332/2022 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 il bene espropriato.

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

