

Avv. Antonio D'Alessandro
Via Emilio Perrone n. 24
(Telefax 0881 – 662710 – cell: 3207692925) 71121 Foggia
e-mail: anto.dale83@libero.it
pec: antonio.dalessandro@avvocatifoggia.legalmail.it

TRIBUNALE DI FOGGIA

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

TELEMATICA SINCRONA A PARTECIPAZIONE MISTA

a mezzo del Gestore della Vendita Telematica Zucchetti

L'Avv. ANTONIO D'ALESSANDRO, Professionista delegato dal Giudice dell'Esecuzione del **Tribunale di Foggia** dr.ssa Valentina PATTI, con ordinanza del 3.10.2024 nella procedura esecutiva immobiliare iscritta al n° **510 / 2017**

R.G.Esec.;

A V V I S A

che, nel rispetto dell'ordinanza di delega e della normativa regolamentare di cui all'art. 161 ter disp. attuaz. c.p.c. nonchè in base al decreto del Ministro della Giustizia 26.02.2015 n. 32, il giorno **16 (sedici) aprile 2025, alle ore 18.00**, presso lo **studio RABASCO - MAIDA, quinto piano**, sito in **Foggia alla Via Zuretti n. 11** (Tel. 0881.1784279) procederà alla **vendita telematica sincrona a partecipazione mista** dei seguenti beni immobili:

Lotto unico:

Piena proprietà per la quota di 1000 / 1000 **dei seguenti beni immobili:**

a.) Appartamento per civile abitazione sito nel comune di Manfredonia alla via Tribuna n. 48, piano secondo, composto da soggiorno, cucina abitabile, ripostiglio, tre camere e n. 2 w.c..

L'immobile è in buono stato di conservazione, è provvisto di impianti tecnologici di acqua, fogna, luce e gas, regolarmente allacciati alle reti pubbliche ed è dotato di impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a combustione di gas metano e terminali del tipo a radiatori in ghisa.

L'immobile ha un'altezza interna di m. 3,00.

Confini: con pianerottolo comune, vano scala comune, con altra proprietà, salvo altri e migliori confini.

È **consito** all'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Foggia – Ufficio Provinciale – Territorio Servizi Catastali **al foglio 143; p.lla 913; sub. 11** categoria A/3, cl. 4, consistenza 7,5 vani, super. cat. totale mq. 201 (totale escluse aree scoperte mq. 196), R.C. €. 890,89, via Tribuna n. 48, piano 2.

Dall'**Attestato di Prestazione Energetica dell'immobile (APE)** si rileva **che la classe energetica globale dell'edificio è "D"**.

b.) Appartamento per civile abitazione sito nel comune di Manfredonia alla via Tribuna n. 48, piano secondo, composto da soggiorno, cucina abitabile

ripostiglio, n. 2 camere e n. 2 w.c..

L'immobile è in buono stato di conservazione, è provvisto di impianti tecnologici di acqua, fogna, luce e gas ed è dotato di impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a combustione di gas metano e terminali del tipo a radiatori in ghisa.

L'immobile ha un'altezza interna di m. 3,00.

Confini: con pianerottolo comune, vano scala comune, con altra proprietà, salvo altri e migliori confini.

È **consito** all'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Foggia – Ufficio Provinciale – Territorio Servizi Catastali **al foglio 143; p.IIa 913; sub. 12** categoria A/3, cl. 4, consistenza 5 vani, super. cat. totale mq. 90 (totale escluse aree scoperte mq. 86), R.C. €. 593,93, via Tribuna n. 48, piano 2.

Dall'**Attestato di Prestazione Energetica dell'immobile (APE)** si rileva **che la classe energetica globale dell'edificio è "C"**.

Osservazioni e regolarità urbanistica.

L'Esperto nominato ha rilevato che l'edificio in cui sono ubicati gli immobili posti in vendita:

- è stato realizzato su Licenza Edilizia n.13936/66 - 1444 prot. del 20/01/1967 e Variante n. 27997/67 prot. del 24/01/1968 rilasciati dal Comune di Manfredonia;
- è dotato di certificato di agibilità prot. 7686 del 1 aprile 1970 rilasciato dal Comune di Manfredonia.

L'Esperto nominato ha rilevato che gli immobili presentano una diversa consistenza (fusione abusiva di un vano) nonché una diversa distribuzione degli spazi interni. In particolare per entrambi gli immobili oggetto di vendita sarà necessario predisporre una **CILA in Sanatoria** per fusione di un vano dell'unità immobiliare al Sub.11 con quella al Sub.12. I relativi costi sono stati considerati dall'Esperto nella determinazione del prezzo di vendita.

Possesso: il lotto unico è occupato dal debitore esecutato.

PREZZO BASE PER IL LOTTO UNICO: €. 399.000,00 (euro trecentonovantanovemila cento/ 00=).

Ai sensi dell'art. 571 c.p.c. potranno essere formulate offerte inferiori fino ad un quarto del prezzo base e, quindi, a partire da €. 299.300,00 (euro ducentonovantanovemilatrecento/ 00=).

* * * *

L'immobile è posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù

attive e passive, come risultante dalla relazione dell'Ing. Salvatore Paolo Romagnolo, depositata in atti.

La vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per i vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, 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 dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti.

La liberazione degli immobili, ove occupati dal debitore o da terzi senza titolo, avverrà a cura del custode giudiziario su richiesta dell'aggiudicatario.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della L. 28.02.1985 n. 47, come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 06.06.2001 n. 380, purchè presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

* * * *

1.) Offerte di acquisto

Gli interessati all'acquisto potranno presentare l'offerta irrevocabile di acquisto in forma cartacea o telematica in base alla modalità di partecipazione scelta. L'offerta d'acquisto è irrevocabile fino alla data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte e, comunque, per almeno 120 giorni dalla sua presentazione.

A. Offerta telematica

L'offerta per la vendita telematica dovrà essere redatta secondo la procedura indicata dal Ministero della Giustizia sul sito web "Portale delle Vendite Pubbliche", che permette la compilazione guidata dell'offerta telematica per partecipare ad un determinato esperimento di vendita, con

trasmissione entro le ore 12.00 del giorno 15 (quindici) aprile 2025; essa dovrà contenere, come prescritto dal D.M. n. 32 / 2015:

- a.) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale (qualora l'offerente risieda fuori del 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) o della Partita IVA; se persona giuridica, la visura camerale dalla quale si devono evincere i poteri del legale rappresentante ovvero la copia del verbale di assemblea per l'attribuzione dei poteri; se coniugato, un estratto dell'atto di matrimonio dal quale risulti il regime patrimoniale della famiglia dell'offerente; se minorenni l'autorizzazione del giudice tutelare richiesta dai genitori.
- b.) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c.) l'anno ed 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 ed il termine per il relativo pagamento (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione), salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto;
- i.) l'importo versato a titolo di cauzione, che dovrà essere di importo pari almeno a 1/10 del prezzo offerto;
- l.) la data, l'orario ed 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 p, in alternativa, quello di cui al comma 5 dell'art. 12 del D.M. n. 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.

Il versamento della cauzione dovrà avvenire esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario aperto presso la Banca Unicredit di Foggia, intestato a "TRIB. DI FOGGIA - EI CAUZ. E S.PREZZO", Codice IBAN.

IT95G0200815713000102717190, indicando la seguente causale: POSIZIONE 201700051000001 DEBITORE (si precisa che la causale dovrà essere scritta senza l'inserimento di alcun simbolo o segno di punteggiatura e con la spaziatura come sopra indicato), ed in tempo utile affinché la somma risulti accreditata al momento dell'apertura delle buste (a tal fine si consiglia di effettuare il bonifico almeno quattro giorni lavorativi prima dell'udienza di vendita); tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

L'offerente in modalità telematica è tenuto altresì al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo potrà essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, tramite il servizio "Pagamento di bolli digitali" presente sul Portale dei Servizi Telematici <https://pst.giustizia.it>, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica".

B. Offerta con modalità analogica.

L'offerta analogica di acquisto dovrà essere depositata **in busta chiusa (sulla quale dovrà essere indicata unicamente la data della vendita)** – personalmente o a mezzo di procuratore legale - **presso lo studio RABASCO - MAIDA**, sito in **Foggia alla Via Zuretti n. 11** (Tel. 0881 - 1784279), **entro le ore 12.00** del giorno **15 (quindici) aprile 2025**. **Tale busta dovrà contenere** una dichiarazione in bollo da €. 16,00 contenente:

- a.) cognome, nome, luogo e data di nascita, residenza o domicilio, stato civile (libero o coniugato), codice fiscale (o partita Iva), recapito telefonico nonché la copia di un documento di identità in corso di validità dell'offerente (ovvero del permesso di soggiorno e del passaporto se di cittadinanza diversa da quella italiana o di un paese UE); se persona giuridica, la visura camerale dalla quale si devono evincere i poteri del legale rappresentante ovvero la copia del verbale di assemblea per l'attribuzione dei poteri; se coniugato, un estratto dell'atto di matrimonio dal quale risulti il regime patrimoniale della famiglia dell'offerente; se minorenne l'autorizzazione del giudice tutelare richiesta dai genitori;
- b.) la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio nel comune di Foggia (in mancanza le successive comunicazioni saranno eseguite presso lo studio RABASCO – MAIDA, sito in Foggia alla Via Zuretti n. 11);
- c.) i dati identificativi del bene immobile per il quale l'offerta è proposta;

- d.) l'indicazione del prezzo offerto, del tempo e del modo di pagamento del saldo del prezzo (**che non potrà essere superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione**) ed ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;
- e.) la dichiarazione espressa 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 il quale viene presentata l'offerta;
- f.) la cauzione pari almeno ad 1/10 del prezzo offerto mediante assegno circolare intestato alla procedura esecutiva (Tribunale Foggia Proc. n. 510/2017 R.G.E.);
- g.) la procura speciale notarile in caso di nomina di un procuratore speciale.

* * * * *

2.) Udienza di deliberazione sulle offerte. Svolgimento delle operazioni di vendita

Il giorno **16 (sedici) aprile 2025**, alle ore **18:00** lo studio **RABASCO - MAIDA**, quinto piano, sito in Foggia alla **Via Zuretti n. 11**, il Professionista delegato procederà all'apertura delle buste cartacee e telematiche, alla deliberazione sulle offerte ed all'eventuale gara tra gli offerenti.

Le offerte presentate sono irrevocabili e pertanto di loro si terrà conto anche in caso di mancata presentazione alla gara dell'offerente.

Le operazioni di vendita si terranno in modalità sincrona mista.

Gestore della Vendita Telematica è la società Zucchetti Software Giuridico s.r.l., con sede operativa in Via Enrico Fermi n. 134, Vicenza (VI), Tel. 0444-346211.

Referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il Professionista Delegato.

Tutti gli offerenti dovranno partecipare telematicamente o analogicamente all'eventuale gara.

Coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematica partecipano alle operazioni di vendita con la medesima modalità, coloro che hanno formulato l'offerta cartacea partecipano comparando innanzi al delegato alla vendita.

Il giorno e l'ora della vendita sono altresì invitate a partecipare alla vendita tutte le parti della procedura esecutiva ed i creditori iscritti non intervenuti.

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 con modalità analogica 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.

Saranno dichiarate inefficaci le offerte: (a) pervenute oltre il termine previsto al punto 1.; (b) che indichino un prezzo inferiore di oltre un quarto al prezzo base indicato nel presente avviso; (c) non accompagnate dal versamento della cauzione nella misura di 1/10 del prezzo offerto e con le modalità previste per la vendita telematica o con modalità analogica.

Gli immobili saranno senz'altro aggiudicati in presenza di un'unica offerta di importo pari o superiore al prezzo base indicato nel presente avviso (indipendentemente dalla presentazione di un'istanza di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.).

Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo base indicato nel presente avviso in misura non superiore ad un quarto, gli immobili saranno aggiudicati se il Professionista delegato riterrà che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e se non sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c..

In caso di presentazione di pluralità di offerte criptate e/o analogiche si svolgerà tra gli offerenti, secondo le modalità previste dall'art. 573 c.p.c., una gara sulla base dell'offerta più alta con il sistema dei rilanci minimi entro il termine massimo di un minuto; tali rilanci non potranno essere inferiori a 1 / 50 del prezzo indicato dal maggior offerente, arrotondato a discrezione del Professionista Delegato.

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.

Se all'esito della gara il valore dell'offerta più alta è pari o superiore al prezzo base indicato nel presente avviso gli immobili saranno senz'altro aggiudicati; se,

invece, è inferiore gli immobili saranno aggiudicati a meno che non siano state presentate istanze di assegnazione.

Nel caso di pluralità di offerte e la gara non abbia luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, ai fini dell'individuazione della migliore offerta sarà applicato il seguente criterio:

- a.) il prezzo più alto determinerà in ogni caso la prevalenza dell'offerta;
- b.) a parità di prezzo sarà preferita l'offerta cui si accompagni la cauzione di maggiore importo, indipendentemente dal termine indicato per il versamento del saldo prezzo;
- c.) a parità di cauzione sarà preferita l'offerta che indichi il minor tempo di pagamento del saldo prezzo;
- d.) ove non sia possibile individuare un'offerta migliore delle altre secondo i criteri che precedono, i beni saranno aggiudicati a colui il quale ha formulato l'offerta per primo.

Anche nel caso di pluralità di offerte e mancanza di adesioni degli offerenti alla gara, prevarrà sulla vendita l'istanza di assegnazione che sia stata eventualmente presentata se l'offerta migliore, individuata secondo il criterio che precede, è inferiore al prezzo base indicato nel presente avviso.

L'aggiudicatario dovrà provvedere al versamento del saldo del prezzo, detratta la cauzione già versata, nel termine e con le modalità indicate nell'offerta e di cui al decreto emesso dal Professionista delegato ai sensi dell'art. 574 comma 1 c.p.c..

Il termine per il versamento del saldo prezzo non può essere superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione, ha natura perentoria, non è prorogabile e non è soggetto alla sospensione dei termini processuali nel periodo feriale.

Anche il saldo prezzo dovrà essere versato mediante assegno circolare intestato alla procedura esecutiva per il caso di offerta analogica ovvero mediante bonifico bancario sul conto corrente bancario aperto presso Banca Unicredit di Foggia, intestato a "TRIB. DI FOGGIA - EI CAUZ. E S.PREZZO", Codice IBAN. IT95G0200815713000102717190, indicando la seguente causale: POSIZIONE 201700051000001 DEBITORE (si precisa che la causale dovrà essere scritta senza l'inserimento di alcun simbolo o segno di punteggiatura e con la spaziatura come sopra indicato), ed in tempo utile affinché la somma risulti accreditata al momento dell'apertura delle buste (a tal fine si consiglia di

effettuare il bonifico almeno quattro giorni lavorativi prima dell'udienza di vendita).

Tutte le spese derivanti dal trasferimento dei beni (imposta di registro, imposta sul valore aggiunto, imposte ipotecarie e catastali, spese necessarie per la cancellazione di trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie gravanti sugli immobili trasferiti e quant'altro) sono a carico dell'aggiudicatario.

A tal fine l'aggiudicatario, contestualmente al saldo del prezzo, dovrà depositare presso l'Ufficio del Professionista Delegato mediante assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura esecutiva o bonificare sul conto intestato alla procedura esecutiva una somma pari ad un quinto del prezzo di aggiudicazione ed evadere entro quindici giorni l'eventuale richiesta di integrazione all'uopo rivoltagli del Professionista delegato.

Si precisa che ai fini della verifica della tempestività del versamento si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico.

La vendita resta in ogni caso regolata dalle disposizioni di legge vigenti in materia nonché dalle condizioni stabilite nel "Regolamento per la partecipazione alla vendita telematica sincrona a partecipazione mista ai sensi del D.M. 32/2015".

* * * *

2.) Gli interessati potranno stipulare un contratto di finanziamento che prevede il versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura e la garanzia ipotecaria di primo grado sul medesimo immobile oggetto di vendita contattando uno dei seguenti Istituti di Credito: Banca Popolare di Puglia e Basilicata filiale di Foggia (Tel. 0881 782711), Banca Popolare di Lanciano e Sulmona filiale di Lucera (Tel. 0881 520832), Banca 24-7 Gruppo BPU (Tel. 035 3833661), Banca Popolare di Bari sede di Bari (Tel. 080 5274244), Meliorbanca ufficio di Bari (Tel. 080 5481914), Banca Carime S.p.A. filiale di Foggia (Tel. 0881 794250), Banca Popolare Pugliese (Tel. 0833 500111) e Banca della Campania – Direzione Generale (Tel. 0825 655295), Unicredit Banca agenzia presso Palazzo di Giustizia, salvo altri.

Qualora all'esecuzione partecipi una banca o un Istituto titolare di Credito Fondiario l'aggiudicatario dovrà versare direttamente a tali soggetti, nel termine fissato dal decreto emesso ai sensi dell'art. 574 comma 1 c.p.c. in caso di vendita senza incanto ovvero entro sessanta giorni dalla data dell'aggiudicazione in caso di vendita con incanto, la parte del prezzo

corrispondente al loro 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 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 dal decreto previsto dall'art. 574 comma 1 c.p.c. (in caso di vendita senza incanto), ovvero dalla data dell'aggiudicazione definitiva (in caso di vendita con incanto) o dell'assegnazione paghi alla banca le rate scadute, gli accessori e le spese. Nel caso di vendita in più lotti ciascun aggiudicatario è tenuto a versare, proporzionalmente, alla banca le rate scadute, gli accessori e le spese.

L'avviso di vendita, l'ordinanza di delega delle operazioni di vendita e la relazione di stima degli immobili redatta dal Dott. Agronomo Pio Stefano Abate sono pubblicate sul **"Portale delle vendite pubbliche"** e sui siti internet **www.asteannunci.it. e www.tribunale.foggia.it.**

Tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e segg. c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione, o dal cancelliere o dal giudice dell'esecuzione, dovranno essere eseguite presso lo studio RABASCO - MAIDA, sito in Foggia alla Via Zuretti n. 11 (Tel. 0881 – 1784279).

Maggiori informazioni potranno essere acquisite presso lo studio RABASCO – MAIDA al numero di tel. 0881 – 1784279, cell. 3207692925 nonché telefonando al numero verde della EDICOM Finance s.r.l. 800 630 663.

Chiunque sia interessato a presentare offerte di acquisto potrà esaminare gli immobili in vendita facendone richiesta tramite il "Portale delle Vendite Pubbliche".

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza, contattando il gestore tecnico Zucchetti Software Giuridico s.r.l. ai seguenti recapiti:

- Tel. 0444-346211
- mail: aste@fallco.it
- piattaforma del gestore: www.fallcoaste.it

La partecipazione alla vendita implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso e nella relazione peritale.

Foggia, li 02 gennaio 2024

Avv. Antonio D'Alessandro