

Avv. Fausta Disanti
Viale Ofanto, 301- Scala A - 71122 Foggia
[☎ e Fax 0881.638561 / cell.320.6514235]

T R I B U N A L E D I F O G G I A
GIUDIZIO EX ART. 600, 2 COMMA, CPC ISCRITTO AL n. 1770/2021 R.G.
Giudice dott.ssa Valentina Patti

L'avv. **Fausta Disanti**, nominato professionista delegato al compimento delle operazioni di vendita e di formazione del progetto di divisione ai sensi degli artt. 788, 790 e 791 cpc dal Giudice del Tribunale di Foggia, dott.ssa Valentina Patti -in virtù di ordinanza del 12 dicembre 2022- nel giudizio avente ad oggetto lo scioglimento della comunione di beni immobili iscritto al n. 1770/2021 R.G.

accertata la completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c.;

appurata la insussistenza di trascrizioni pregiudizievoli ostative alla vendita;

vista la relazione di stima dei beni pignorati;

vista la determinazione del valore degli immobili a norma dell'art. 568 c.p.c.;

AVVISA

Che presso il proprio studio sito in Foggia al Viale Ofanto n. 301/Scala A, il giorno **27 maggio 2025, ore 12.00**, davanti a sè, si svolgerà la

VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' SINCRONA MISTA

nel rispetto dell'ordinanza di delega e della normativa regolamentare di cui **all'art. 161 ter disp. att. c.p.c.**, nonché in base al **decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32**. In particolare, si procederà all'apertura delle buste cartacee e telematiche relative alle offerte per l'acquisto dei seguenti beni immobili siti nel **Comune di Cerignola** (FG), meglio descritti nella perizia redatta dall'arch. Fabrizio Miraglia nell'ambito del giudizio di divisione che dovrà essere consultata dall'eventuale offerente ed alla quale si fa espresso rinvio, anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

Si precisa che le operazioni di vendita avverranno esclusivamente nella modalità senza incanto nelle forme della vendita "sincrona mista" di cui all'art. 22 D.M. 32/2015, per il tramite della **Società Aste Giudiziarie Inlinea** quale gestore della vendita telematica, il Portale del gestore della vendita è il sito **www.astetelematiche.it**; il referente della procedura è il sottoscritto professionista delegato **avv. Fausta Disanti**.

Le buste presentate con la modalità cartacea saranno aperte alla presenza del professionista delegato e degli offerenti *presenti fisicamente ed on line* e saranno inserite nella piattaforma a cura del professionista delegato.

Le buste presentate con la modalità telematica saranno aperte dal delegato tramite la **piattaforma** del gestore della vendita telematica.

In seguito alle necessarie verifiche sulla regolarità formale della partecipazione e sul versamento della cauzione, il delegato provvede all'ammissione o meno dei partecipanti alla vendita. 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 (ossia su supporto analogico) partecipano comparendo innanzi al delegato alla vendita nel luogo sotto indicato, secondo le modalità di seguito descritte. In caso di gara, gli eventuali rilanci saranno formulati nella medesima unità di tempo, sia in via telematica, sia comparando innanzi al delegato alla vendita.

LOTTO UNICO

Il compendio pignorato è costituito dagli immobili di seguito descritti, costituenti lotto unico.

Diritto reale oggetto di trasferimento

Diritto di **proprietà** -per l'intero- degli immobili regolarmente censiti in Catasto Fabbricati del Comune di Cerignola, così di seguito individuati.

Descrizione degli immobili (come da descrizione effettuata dall'arch. Fabrizio Miraglia nella perizia depositata nel fascicolo del procedimento iscritto al n. 1770/2021 RG del Tribunale di Foggia)

Gli immobili oggetto di vendita -costituenti Lotto unico- fanno parte di un fabbricato sito in abitato di Cerignola (FG), costituito da tre piani fuori terra, con due ingressi dal cortile condominiale che costeggia la strada pubblica via S.S. Ausiliatrice, e precisamente un ingresso carrabile e un ingresso pedonale dal quale si raggiunge l'androne del vano scala. Più in particolare si tratta di:

- 1) Appartamento sito in abitato di Cerignola, al Viale Maria Santissima Ausiliatrice n. 82, primo piano.
- 2) Deposito sito in abitato di Cerignola, al Viale Maria Santissima Ausiliatrice n. 82, terzo piano.

Estremi catastali

Gli immobili oggetto di vendita sono attualmente censiti nel Catasto Fabbricati del Comune di Cerignola, con i seguenti dati identificativi e di classamento:

- 1) - Appartamento censito al Catasto Fabbricati del Comune di Cerignola al **foglio 162, p.III 944, sub. 7**, z.c.1, cat. A/3, classe 5, vani 7,5, Tot. Sup. Cat. 170 mq, Rendita catastale €716,58 – Viale Maria Santissima Ausiliatrice n. 82 piano 1°;
- 2) - Immobile uso cantina – deposito censito al Catasto Fabbricati del Comune di Cerignola al **foglio 162, p.III 944, sub. 11**, z.c.1, cat. C/2, classe 3, Consistenza 17 mq., Tot. Sup. Cat. 20 mq, Rendita catastale € 53,56 – Viale Maria Santissima Ausiliatrice n. 82, piano 3°.

Caratteristiche fabbricato (come da descrizione effettuata dall'arch. Fabrizio Miraglia nella perizia depositata nel fascicolo del procedimento iscritto al n. 1770/2021 RG del Tribunale di Foggia)

Come risulta dalla perizia dell'arch. Fabrizio Miraglia, **le** unità immobiliari oggetto di vendita e costituenti lotto unico fanno parte di un complesso edilizio per civile abitazione realizzato su tre livelli fuori terra, il quale presenta un'abitazione per ogni piano, per complessivi tre piani, terra, primo e secondo. Il lastrico solare, terzo ed ultimo livello, ospita delle pertinenze esclusive per ciascuna unità abitativa. Il fabbricato risulta privo di ascensore.

Al fabbricato si accede dal civico 82 del Viale Maria Santissima Ausiliatrice per mezzo di un accesso pedonale e carrabile in ferro, facenti parte di una recinzione mista in calcestruzzo (h 50 cm) ed in ferro che delimita il cortile del fabbricato dalla strada.

Dal punto di vista strutturale, l'edificio si articola con una struttura portante di tipo misto con pareti in tufo arenario sulle quali poggia un solaio in latero cemento. Al piano primo e secondo, la struttura è in tamponatura esterna in blocchi termici in laterizi, pilastri e travi in calcestruzzo armato e solai in latero cemento. Le finiture del fabbricato mostrano un carattere civile, con parapetti che sono stati realizzati in cemento e finiti con intonaco civile per esterni, mentre la ringhiera del balcone è in ghisa. I piani sono caratterizzati da un rivestimento in gres ceramico, che rimarca i piani dell'edificio.

Caratteristiche dei beni oggetto di vendita (come da descrizione effettuata dall'arch. Fabrizio Miraglia nella

perizia depositata nel fascicolo del procedimento iscritto al n. 1770/2021 RG del Tribunale di Foggia)

1) Appartamento sito al primo piano di un fabbricato in abitato di Cerignola al Viale Santissima Maria Ausiliatrice n.82

Censito al Catasto Fabbricati del Comune di Cerignola al foglio 162, p.lla 944, sub. 7; z.c.1, cat. A/3, classe 5, vani 7,5, Tot. Sup. Cat. 170 mq, Rendita catastale €716,58 – Viale Maria Santissima Ausiliatrice n. 82, piano 1°;

Si tratta di una ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO posta in abitato di Cerignola (FG) con accesso dal civico 82 di Viale Maria Santissima Ausiliatrice, ubicato al piano primo, al quale si accede da vano scala interno al fabbricato; è composta da soggiorno, cucina, due bagni, ripostiglio, due camere da letto, di cui una con affaccio diretto su Via Maria Santissima Ausiliatrice e l'altra, posta sul lato sud e confinante ad est con il blocco servizi, illuminata ed areata ad un'altezza di 220 cm dal piano pavimento, da una superficie in vetrocemento e da una finestra a nastro rettangolare (54 x 116) cm, che si apre a vasistas nel cavedio interno ad uso lavanderia. Quest'ultimo presenta un punto luce posto in alto, che trova luce dal lastrico solare del fabbricato. Stessa cosa per il secondo bagno che si presenta con la stessa situazione della cameretta, con presenza di finestra rettangolare con apertura a vasistas. Un bagno con aerazione artificiale ospita la doccia e un vano lavatrice, mentre l'altro, confinante con il cavedio interno, si presenta con un doppio lavabo in muratura, con dettagli di falegnameria.

L'abitazione, per mezzo di un balcone di mq 23 c.a., si affaccia a Nord sul cortile interno confinante con Via Maria Santissima Ausiliatrice. I pavimenti di tutta l'abitazione sono rivestiti in piastrelle di ceramica, di forma quadrata per tutto l'immobile, con alcuni motivi decorativi, anch'essi in ceramica, al centro di alcuni ambienti, vedasi ingresso e soggiorno; rivestite risultano le pareti della zona cottura e dei bagni, fino ad un'altezza di 220 cm. L'altezza utile interna è di 285 cm. Le pareti delle zone giorno e notte, nonché quella dei disimpegni, sono state tinteggiate con idropittura a smalto lavabile per interni. Gli infissi interni sono in legno massello; in ogni porta è incastonato un vetro serigrafato opaco; si evince che i serramenti interni sono di ottima qualità ed alcuni, vedasi i presenti nell'ingresso, aventi una forma arcuata, risultano realizzati su misura, in legno massello; i serramenti esterni sono in pvc con doppio vetrocamera con taglio termico. Nel soggiorno è stato realizzato un abbassamento in cartongesso per favorire l'installazione di punti luce. L'accesso al soggiorno è scandito da una serie di colonne in marmo. Dal punto di vista tecnologico, l'unità immobiliare è provvista di impianto elettrico del tipo sottotraccia e di impianto idrico collegato alla rete idrica cittadina. L'unità, dotata di corpi radianti in ghisa, dal punto di vista termico si alimenta da una caldaia a gas metano modello Beretta, installata in un vano collocata in un locale presente sul balcone. Dotato di impianto citofonico e di allarme. Il portone di accesso all'unità abitativa è del tipo blindato. Come risulta in perizia, non sono emerse particolari criticità in relazione al suo stato manutentivo.

2) Deposito al terzo piano – Cantina

Censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Cerignola al **foglio 162, p.lla 944 sub. 11**, z.c.1, cat. C/2, classe 3, Consistenza 17 mq., Tot. Sup. Cat. 20 mq, Rendita catastale € 53,56 – Viale Maria Santissima Ausiliatrice n. 82, piano 3°.

Si tratta di immobile ubicato al piano terzo dello stesso fabbricato, raggiungibile dal corpo scala con accesso da lastrico solare del fabbricato presenta una forma rettangolare ed è priva di impianti tecnologici idrico e fognario. Facente parte inizialmente dei vani tecnici, ad oggi ospita il deposito, di pertinenza del subalterno 7. Il solo serramento esterno è stato realizzato in metallo ad un battente con una griglia di aerazione in sommità. La pavimentazione è in battuto di cemento, mentre le pareti sono intonacate. Il cavedio/pozzo luce è coperto da una struttura mista ferro alluminio. Sulla

parete che ospita i locali ad uso deposito, vi è un'unità esterna per climatizzatore. Come risulta in perizia, si può affermare che lo stesso si presenta in uno stato conservativo buono.

La porta di accesso al deposito è in ferro con in sommità griglia di aerazione.

Confini

Come risulta dalla perizia estimativa a firma dell'arch. Fabrizio Miraglia;

- L'appartamento confina con la P.Illa 1104, con la P.Illa 1035 e con la p.Illa 1034;
- il locale cantina/deposito confina con il lastrico solare (sub. 9), con la particella 1035, con altra unità immobiliare (sub. 10).

Beni comuni (come da descrizione effettuata dal tecnico, arch. Fabrizio Miraglia nella perizia depositata nel fascicolo del procedimento iscritto al n. 1770/2021 RG del Tribunale di Foggia)

Come risulta dalla perizia estimativa a firma dell'arch. Fabrizio Miraglia, i beni comuni agli immobili presenti all'interno del fabbricato sono i seguenti.

Il cortile individuato in Catasto del Comune di Cerignola al foglio 162 p.Illa 944 sub. 5;

L'androne e la scalinata individuata in Catasto del Comune di Cerignola al foglio 162 p.Illa 944 sub.6;

Lastrico solare, comune ai depositi posti al terzo piano individuato in Catasto del Comune di Cerignola al foglio 162 p.Illa 944 sub.9 è un bene comune ai subb. 10 – 11.

Caratteristiche zona (come da descrizione effettuata dal tecnico, arch. Fabrizio Miraglia nella perizia depositata nel fascicolo del procedimento iscritto al n. 1770/2021 RG del Tribunale di Foggia)

Come risulta dalla perizia a firma dell'arch. Fabrizio Miraglia, il fabbricato all'interno del quale sono ubicati gli immobili oggetto di vendita si colloca nella zona semicentrale/esterna del Comune di Cerignola. La zona è ben servita da edifici pubblici, servizi al consumo e viabilità principali.

Si tratta di immobile compreso nella **Zona omogenea B dicompletamento**, sottozona **B12** di primo ampliamento urbano

Stato di possesso

Gli immobili risultano occupati; la liberazione sarà effettuata secondo quanto disposto nell'ordinanza di delega.

Consistenza (come da descrizione effettuata dal tecnico, arch. Fabrizio Miraglia nella perizia depositata nel fascicolo del procedimento iscritto al n. 1770/2021 RG del Tribunale di Foggia)

Come annotato dal arch. Fabrizio Miraglia nella relazione peritale a sua firma, il lotto oggetto di vendita presenta una superficie commerciale totale di mq 178,40.

- 1) L'unità immobiliare adibita ad appartamento presenta una superficie commerciale complessiva pari a 163 mq.

La superficie catastale Totale: 170 mq Totale escluse aree scoperte: 163 mq

- 2) Il deposito/cantinola ha una superficie commerciale complessiva pari a 8,50 mq.

La superficie catastale Totale: 20 mq – Consistenza: 17 mq.

Situazione urbanistica e catastale (come perizia dell'arch. Fabrizio Miraglia depositata nel fascicolo del procedimento iscritto al n. 1770/2021 RG del Tribunale di Foggia)

Il fabbricato fu realizzato con Concessione Edilizia n. 5/M/95 del 05/06/1995 pratica edilizia n. 24/94 per la sopraelevazione a 1°, 2° piano e dei volumi tecnici (depositi) posti al piano terzo ed ultimo (lastrico solare), nonché concessione in sanatoria n. 2/M/93 del 06.04.1993 per il piano terra. Non sono stati rinvenuti certificate di collaudo, abitabilità ed agibilità del fabbricato.

Da sopralluogo effettuato dall'arch. Miraglia si evince che gli spazi dell'abitazione risultano parzialmente difformi rispetto agli elaborati progettuali depositati in Comune, per via della differente disposizione del cavedio e della cameretta, le quali risultano invertite. Il tecnico afferma che tali difformità sono suscettibili di sanatoria (ai sensi dell'art. 34, del d.P.R. n. 380/2001), le cui spese ammontano ad euro 1600,00, al netto di spese tecniche pari a 1000 Euro c.a. e di spese di istruttoria di 600,00 Euro (comprenditive di marche e sanzioni) per presentazione pratica presso l'ufficio urbanistica di Cerignola (FG). A conclusione della conformità dell'unità immobiliare, sarà necessario presentare variazione catastale, per un importo pari a 500,00 per spese tecniche e di istruttoria, da presentare presso l'Agenzia delle Entrate, sez. Territorio, per un totale di Euro 2400,00 (facendo salva una diversa e maggiore quantificazione dei costi).

Dunque, occorre presentare una SCIA per regolarizzare le difformità distributive interne la difformità planimetrica del cavedio.

I costi complessivi per le pratiche e i lavori da realizzare sono a carico della parte acquirente/aggiudicataria.

Classe Energetica

Vi è l'attestato di prestazione energetica redatto dal tecnico che ha redatto la perizia nella Procedura esecutiva n. 149 del 2016, secondo il quale allo stato attuale l'appartamento oggetto di vendita risulta essere in classe energetica "C".

Il valore degli immobili costituenti il Lotto unico, determinato ai sensi dell'art. 568 cpc, è pari ad € 107.000,00 (euro centosettemila/00)

Prezzo base d'asta:

€ 107.000,00 (euro centosettemila/00)

Offerta minima (75% valore base d'asta):

€ 80.250,00 (euro ottantamiladuecentocinquanta/00)

Altri vincoli e/o oneri

Come risulta dalla perizia dell'arch. Fabrizio Miraglia dalle indagini svolte in merito agli immobili pignorati non risultano esservi domande giudiziali ed altre trascrizioni oltre quelle di cui alla Procedura Esecutiva (che saranno cancellati o regolarizzati dalla procedura).

Si precisa che potrebbero esserci spese condominiali insolute delle quali può essere chiamata a rispondere la parte aggiudicataria/acquirente ai sensi di legge.

Gli interessati all'acquisto potranno presentare l'offerta irrevocabile di acquisto **in forma cartacea o telematica** in base alla modalità di partecipazione scelta.

A norma dell'art. 571 cpc, qualsiasi persona, tranne il debitore, è ammessa a proporre offerta per l'acquisto degli immobili pignorati; l'offerta può essere presentata personalmente o a mezzo di avvocato che può effettuare offerta per persona

da nominare ai sensi dell'art. 579 co. 3 cpc. In quest'ultimo caso, l'avvocato -rimasto aggiudicatario per persona da nominare- dovrà dichiarare, entro tre giorni dall'aggiudicazione, il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando -presso lo studio del sottoscritto Professionista Delegato- anche la relativa procura speciale notarile. In mancanza, l'aggiudicazione si consoliderà in capo all'avvocato.

L'offerta d'acquisto **deve essere presentata, con la specifica modalità in seguito indicata, entro le ore 12:00 del giorno 26 maggio 2025 (giorno precedente a quello dell'udienza di vendita).**

Ciascun partecipante, per essere ammesso alla vendita, deve prestare **cauzione a garanzia dell'offerta, di importo pari almeno al 10% del prezzo offerto**, mediante:

- un assegno circolare intestato alla Proc. n. 1770/2021 R.G., per il caso di offerta analogica (cartacea);
- bonifico bancario da eseguirsi sul conto intestato alla Proc. n. 1770/2021 R.G. per il caso di offerta telematica (nei casi di versamento della cauzione tramite bonifico bancario, lo stesso dovrà essere eseguito in modo tale ed in tempo utile affinché la somma sia stata accreditata e sia visibile al momento dell'apertura delle buste).

L'importo della cauzione versata sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione sarà restituito dal professionista delegato al soggetto offerente, mediante restituzione dell'assegno circolare o, nel caso di cauzione versata tramite bonifico, mediante restituzione dell'importo sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione nella medesima modalità in cui è stata versata inizialmente dall'offerente, compatibilmente con le tempistiche dei circuiti bancari ed al netto degli eventuali oneri, se applicati, dall'istituto di credito.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

La vendita senza incanto avverrà con le seguenti modalità.

Le offerte di acquisto:

1) Offerta telematica

Le offerte di acquisto in via telematica devono **pervenire entro le ore 12:00 (dodici) del giorno 26 maggio 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).

Le offerte di acquisto con modalità telematica devono redigersi utilizzando esclusivamente il modulo fornito dal Ministero della Giustizia reperibile all'interno del portale ministeriale delle vendite pubbliche (<http://portalevenditepubbliche.giustizia.it> - <https://pvp.giustizia.it>), ovvero del portale del gestore della vendita telematica www.astetelematiche.it.

Per partecipare all'asta con modalità telematica, si può accedere al portale del gestore di vendita telematica indicato nell'avviso di vendita (nel caso di specie www.astetelematiche.it), ove l'interessato selezionerà l'esperimento di vendita di interesse e accederà -tramite il relativo *link*- al modulo web predisposto dal Ministero per la presentazione dell'offerta, che va compilato in ogni sua parte.

Inoltre, accedendo al Portale delle vendite pubbliche (<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it> - <https://pvp.giustizia.it>), in corrispondenza del dettaglio del lotto posto in vendita è visibile il pulsante "Vai al gestore vendita telematica". Premendo questo pulsante si è indirizzati all'inserzione sul portale del gestore di vendita telematica (nel caso di specie www.astetelematiche.it), ove l'interessato selezionerà l'esperimento di vendita di interesse e accederà -tramite il relativo *link*- al modulo web predisposto dal Ministero per la presentazione dell'offerta, che va compilato in ogni sua parte.

Il contenuto dell'offerta è rigidamente indicato nel format ministeriale (accessibile tramite il citato link e che impone agli interessati di inserire nella griglia delle indicazioni prescritte esclusivamente quelle relative ai dati ignoti, atteso che, per

il resto, il modello è precompilato con la specificazione dell'ufficio giudiziario, del ruolo generale della espropriazione, del lotto e della sua descrizione e prevede l'inserimento a cura dell'offerente di tutte le indicazioni richieste dall'art. 12 del citato d.m. n. 32/2015).

I soggetti interessati devono, quindi, preventivamente compilare il modulo di presentazione di offerta telematica, così come descritto nel 'Manuale Utente' pubblicato sul portale delle vendite telematiche del Ministero della Giustizia.

Una volta inseriti i dati e i documenti necessari, in seguito specificamente indicati, il portale consentirà la generazione di una busta digitale contenente l'offerta che dovrà essere inviata tramite posta elettronica certificata -seguendo le indicazioni riportate nel portale- entro le ore 12.00 del giorno antecedente la vendita.

L'offerta d'acquisto telematica deve essere inviata -unitamente ai documenti allegati- all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia utilizzando la "casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica" appositamente rilasciata da un gestore PEC o, in alternativa, mediante casella di posta certificata priva dei predetti requisiti ove l'offerta sia firmata digitalmente prima di essere criptata

Al fine di garantirne la segretezza, l'offerta proposta in forma telematica, che è redatta sulla piattaforma tecnologica accessibile dal Portale, è cifrata mediante un software realizzato dal Ministero che consente di non conoscerne il contenuto sino ad un momento che di poco precede la celebrazione dell'esperimento di vendita. Le offerte, infatti, devono essere compilate per il tramite di un *software on line* in grado di generare una sorta di busta virtuale che l'utente poi deve trasmettere tramite PEC direttamente al Ministero della Giustizia. Le buste in questione restano chiuse e sono criptate nel server del Ministero sino al momento in cui vengono trasmesse alla piattaforma del "gestore" della vendita telematica cui compete di mettere a disposizione del referente per la vendita i dati acquisiti onde consentire a quest'ultimo l'effettivo svolgimento della gara che, se espletata, dovrà essere compiuta *on line*.

L'offerta si intenderà depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015. In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta **(questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015).**

Una volta trasmessa la busta digitale contenente l'offerta non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate sul portale stesso in modo segreto.

L'offerta d'acquisto è irrevocabile e dovrà contenere, come prescritto dal D.M. 32/2015:

a) **i dati identificativi dell'offerente**, il cognome e nome, luogo e data di nascita, stato civile (libero o coniugato), eventuale regime patrimoniale della famiglia, residenza, domicilio, recapito telefonico del soggetto (o dei soggetti) cui andranno intestati gli immobili, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita Iva (non sarà possibile intestare gli immobili a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). 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. Inoltre:

- **se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale di beni** dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati -anagrafici e fiscali- del coniuge e dovrà essere allegato un estratto dell'atto di matrimonio dal quale risulti il regime patrimoniale della famiglia dell'offerente ed, invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che l'altro coniuge partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile;
- **se l'offerente è minorenne**, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente -o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica- dai genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare allegata in copia autentica;
- **se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno** l'offerta deve essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica - dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del Giudice Tutelare allegata in copia autentica;
- **se l'offerente è una persona giuridica, una società o ente (anche morale) dotato di soggettività giuridica**, occorre indicare i dati identificativi della Società, denominazione o ragione sociale, la partita iva e/o il codice fiscale e il numero di iscrizione nel registro delle Imprese (accludendo copia del relativo documento), la sede legale del soggetto offerente, i dati anagrafici e fiscali del legale rappresentante, con la copia di un suo documento di riconoscimento in corso di validità; dovrà, inoltre, essere allegato Certificato aggiornato del Registro delle Imprese -rilasciato in data non anteriore a tre mesi- da cui risultino la costituzione della Società o dell'ente, la vigenza ed i poteri di rappresentanza conferiti all'offerente per la partecipazione alla vendita o, comunque, l'eventuale verbale di assemblea/cda -in copia autentica- procura o atto di nomina che ne giustifichi i connessi poteri;

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 per il quale è presentata l'offerta;**

e) **la descrizione dei beni per i quali è presentata offerta (comprensiva dei dati identificativi);**

f) **l'indicazione del referente** della procedura, ovvero del professionista delegato avv. Fausta Disanti;

g) **la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;**

h) **l'indicazione del prezzo offerto**, che non potrà essere inferiore -a pena di inefficacia e di inammissibilità- all'offerta minima indicata nel presente avviso di vendita (pari al 75% del prezzo base d'asta del bene posto in vendita) e **l'indicazione del termine per il pagamento** del saldo del prezzo e degli ulteriori diritti, oneri tributari e delle spese conseguenti alla vendita: detto termine non potrà, comunque, essere superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione ovvero dalla comunicazione del provvedimento di cui all'art.574, comma 1 cpc. In mancanza di indicazione del termine, esso si intende essere di 120 giorni dalla aggiudicazione. Se l'offerente indica nell'offerta un termine superiore a 120 giorni, l'offerta non viene ammessa alla gara. 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** (si precisa che l'importo versato a titolo di cauzione dovrà necessariamente risultare accreditato sul conto corrente della procedura, di seguito specificato, al momento in cui, decryptate le buste recanti le offerte, si procederà all'esame in punto di loro ammissibilità ed efficacia);

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 all'art. 12 comma 4 o, in alternativa, quella di cui al comma 5 del medesimo art. 12 D.M. 32/2015, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal regolamento dettato dal D.M. 32/2015;
- o) l'eventuale **recapito di telefonia mobile** ove ricevere le comunicazioni previste dal regolamento dettato dal D.M. 32/2015;
- p) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima, ivi compresi gli allegati e/o integrazioni, dell'avviso di vendita e di ogni altro documento pubblicato sul portale delle vendite giudiziarie e sugli altri siti convenzionati per la pubblicità legale, in relazione all'immobile e/o al lotto per il quale viene presentata l'offerta;
- q) dichiarazione di residenza o elezione di domicilio dell'offerente nel Comune di Foggia (in mancanza le successive comunicazioni saranno eseguite **presso la Cancelleria del Tribunale di Foggia** ai sensi dell'art. 174 disp. att. cpc);
- r) occorre specificare se si intende godere delle agevolazioni fiscali previste per la tipologia del bene da acquistare (es. prima casa).

La cauzione -pari ad 1/10 del prezzo offerto (e non del prezzo base), a pena di inefficacia dell'offerta- dovrà essere versata mediante **bonifico bancario**, da eseguirsi sul conto intestato al giudizio, ossia alla Proc. n. 1770/2021 R.G. (coordinate bancarie: **IT 38 W 08810 15700 000050007046** , BCC Banca di Credito Cooperativo di San Giovanni Rotondo – Agenzia di Foggia- causale: Proc. n. 1770/2021 R.G. Tribunale di Foggia CAUZIONE ASTA del 27 maggio 2025), in tempo utile affinché la somma sia accreditata e visibile sul conto corrente intestato alla Procedura Esecutiva al momento della deliberazione delle offerte e della apertura delle buste, determinandosi altrimenti la inefficacia dell'offerta. Si precisa, quindi, che nell'offerta devono essere indicati gli estremi del pagamento della cauzione: perciò è importante che il pagamento della cauzione avvenga preventivamente e che la ricevuta di pagamento, unitamente ai vari documenti che si intendono allegare, sia a disposizione dell'offerente in formato elettronico.

Il detto importo (versato a titolo di cauzione) sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito al soggetto offerente con disposizione di bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione ovvero mediante deposito da eseguirsi nei tre giorni lavorativi.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato. Il bollo può 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>** anche seguendo le istruzioni indicate nel manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica.

Per tutto quanto qui non espressamente previsto, si rimanda al Manuale Utente per la presentazione dell'offerta telematica presente sul Portale delle Vendite Pubbliche e sul Portale dei Servizi Telematici del Ministero. Più in particolare, il **"Manuale utente"** contenente le indicazioni per la compilazione e l'invio dell'offerta telematica, è scaricabile direttamente dalla pagina iniziale del Modulo web ministeriale "Offerta Telematica", nonché sul Portale dei Servizi Telematici del Ministero (pst.giustizia.it) all'interno della sezione Documenti, sotto la voce "Portale delle vendite Pubbliche".

2) Offerte con modalità analogica (cartacea)

Le offerte analogiche di acquisto dovranno essere depositate **in busta chiusa** dalle ore 10:00 alle ore 12:00, nonché dalle ore 17:00 alle ore 19:00 nei giorni di lunedì, martedì, mercoledì, giovedì e venerdì non festivi presso lo studio del sottoscritto professionista in Foggia (FG) al viale Ofanto n. 301, (IV piano), sc.A; le offerte analogiche di acquisto potranno essere depositate, anche oltre gli orari indicati e le giornate annotate, previo contatto telefonico ai nn. 0881.638561 - **320.6514235**. Comunque, le offerte dovranno essere depositate **entro -e non oltre- le ore 12:00**

(dodici) del giorno 26 maggio 2025 (giorno precedente la data della vendita), previo contatto telefonico ai nn. 0881.638561 -320.6514235.

Sulla busta può essere indicato un nome di fantasia e la data fissata per la vendita. Nessuna altra indicazione -né numero o nome della procedura, né il bene o il lotto per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro- deve essere apposta sulla busta.

L'offerta di acquisto -presentata con domanda in bollo da € 16,00 (euro sedici/00)- dovrà contenere l'indicazione dei dati che seguono:

a) **i dati identificativi dell'offerente persona fisica**, ossia il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale (e/o partita iva), domicilio o residenza, stato civile (libero o coniugato) dell'offerente, eventuale regime patrimoniale della famiglia, recapito telefonico del soggetto (o dei soggetti) cui andranno intestati gli immobili (non sarà possibile intestare gli immobili a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta), il quale dovrà anche presentarsi il giorno e nel luogo fissato per la vendita. E' necessario allegare una fotocopia del documento di riconoscimento in corso di validità dell'offerente e del tesserino del codice fiscale. In caso di offerta per persona da nominare, oltre ai dati anagrafici e fiscali del procuratore legale offerente, dovranno essere indicati gli estremi della procura rilasciata in favore del medesimo.

- **se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni**, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati -anagrafici e fiscali- del coniuge e dovrà essere allegato un estratto dell'atto di matrimonio dal quale risulti il regime patrimoniale della famiglia dell'offerente ed, invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che l'altro coniuge partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile;

- **se l'offerente è minorenne**, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare allegata in copia autentica;

- **se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno** l'offerta deve essere sottoscritta dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del Giudice Tutelare allegata in copia autentica;

- **se l'offerente è una persona giuridica, una società o ente (anche morale) dotato di soggettività giuridica**, occorre indicare i dati identificativi della Società, denominazione o ragione sociale, la partita iva e/o il codice fiscale e il numero di iscrizione al Registro delle Imprese (accludendo copia del relativo documento), la sede legale del soggetto offerente, i dati anagrafici e fiscali del legale rappresentante, con la copia di un suo documento di riconoscimento in corso di validità; dovrà, inoltre, essere allegato Certificato aggiornato del Registro delle Imprese -rilasciato in data non anteriore a tre mesi- da cui risultino la costituzione della Società o dell'ente, la vigenza ed i poteri di rappresentanza conferiti all'offerente per la partecipazione alla vendita o, comunque, l'eventuale verbale di assemblea/cda -in copia autentica- procura o atto di nomina che ne giustifichi i connessi poteri.

In caso di offerta a mezzo procuratore legale si applica l'art. 583 cpc.

b) **i dati identificativi dei beni immobili o del lotto** per il quale l'offerta è proposta;

c) **l'indicazione del prezzo offerto**, che non potrà essere inferiore -a pena di inefficacia e di inammissibilità- all'offerta minima indicata nel presente avviso di vendita (pari al 75% del prezzo base d'asta del bene posto in vendita);

d) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima ivi compresi gli allegati e/o integrazioni, l'avviso di vendita e ogni altro documento pubblicato sul portale delle vendite giudiziarie, in relazione all'immobile e/o al lotto per il quale viene presentata l'offerta;

e) **l'indicazione del termine per il pagamento** del saldo del prezzo e degli ulteriori diritti, oneri tributari e delle spese conseguenti alla vendita: detto termine non potrà, comunque, essere superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione. In mancanza di indicazione del termine, esso si intende essere di 120 giorni dalla aggiudicazione. Se l'offerente indica nell'offerta un termine superiore a 120 giorni, l'offerta non viene ammessa alla gara; l'offerente può indicare un termine

più breve, circostanza che potrà essere valutata ai fini dell'individuazione della migliore offerta. Nel caso in cui il termine di pagamento 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.

f) l'indicazione delle modalità di pagamento del prezzo e di ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;

g) la sottoscrizione dell'offerente: l'offerta deve essere sottoscritta da tutti i soggetti in favore dei quali dovrà essere intestato il bene, con la precisazione delle quote dominicali o dei diritti che ciascuno intende acquistare.

h) occorre specificare se si intende godere delle agevolazioni fiscali (es. prima casa);

i) dichiarazione di residenza o elezione di domicilio dell'offerente nel Comune di Foggia (in mancanza le successive comunicazioni saranno eseguite **presso la Cancelleria del Tribunale di Foggia** ai sensi dell'art. 174 disp. att. cpc);

La cauzione (pari ad 1/10 del prezzo offerto) dovrà essere versata mediante **assegno circolare non trasferibile intestato a: 'Tribunale di Foggia - Proc. n. 1770/2021 R.G.'**, per un importo pari quantomeno al 10 % (dieci per cento) del prezzo offerto (e non del prezzo base).

Tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

In caso di mancata aggiudicazione, l'assegno sarà immediatamente restituito.

ALLEGATI ALL'OFFERTA CARTACEA O TELEMATICA

All'offerta dovranno essere allegati:

A) la documentazione attestante il versamento della cauzione per un importo pari quantomeno al 10 % (dieci per cento) del prezzo offerto (e non del prezzo base): 1) **in caso di offerta telematica**, copia della contabile di avvenuto pagamento tramite bonifico bancario sul conto intestato alla Procedura esecutiva dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico; 2) **in caso di offerta cartacea**, assegno circolare non trasferibile intestato a: **'Tribunale di Foggia - Proc. n. 1770/2021 R.G.'**, nonché

B) la procura speciale notarile, in caso di nomina di un procuratore speciale;

C) copia di un documento di identità in corso di validità dell'offerente;

D) copia del tesserino del codice fiscale dell'offerente;

E) se l'offerente è coniugato, un estratto dell'atto di matrimonio o, se non coniugato, certificato di stato libero. Inoltre, se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);

F) qualora a partecipare sia una persona giuridica, una società o ente (anche morale) dotato di soggettività giuridica, certificazione aggiornata del Registro delle Imprese, di data non anteriore a tre mesi, dal quale risultino la costituzione della Società o dell'ente, la vigenza ed i poteri di rappresentanza conferiti all'offerente per la partecipazione alla vendita o, comunque, l'eventuale verbale di assemblea/cda -in copia autentica- procura o atto di nomina che ne giustifichi i connessi poteri, nonché copia di un documento di identità in corso di validità e del tesserino del codice fiscale del legale rappresentante;

G) se l'offerente è un cittadino di altro Stato, non facente parte della Comunità Europea, certificato di cittadinanza e di residenza in Italia, ed eventualmente il permesso di soggiorno o un documento equipollente.

H) se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia autentica del provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare;

I) se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia autentica del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del Giudice Tutelare;

L) la richiesta di agevolazioni fiscali (es c.d. "prima casa", ecc), salva la facoltà depositarla successivamente

all'aggiudicazione, ma prima del versamento del saldo prezzo;

M) se l'offerta è formulata da più persone, copia della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto che effettua l'offerta e che ha l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento.

Il giorno **27 maggio 2025, alle ore 12.000 (ore dodici)**, presso il proprio studio sito in Foggia al Viale Ofanto n. 301/Scala A, il sottoscritto professionista delegato alle operazioni di vendita, avv. Fausta Disanti, procederà alla apertura delle buste cartacee e/o telematiche, alla deliberazione sulle offerte ed alla eventuale gara tra gli offerenti, sia quelli presenti che quelli collegati tramite la piattaforma del gestore della vendita.

Saranno dichiarate inammissibili e/o inefficaci, ai sensi dell'art. 571 cpc, le offerte criptate e/o analogiche:

- 1) pervenute oltre il termine indicato nel presente avviso di vendita;
- 2) che indichino un prezzo di acquisto inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base d'asta specificato nel presente avviso di vendita;
- 3) non accompagnate dal versamento della cauzione nella misura e con le modalità indicate nel presente avviso;
- 4) che prevedano il pagamento del saldo prezzo in un tempo superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione;
- 5) se presentate senza la necessaria procura speciale notarile in caso di nomina del procuratore e, per le sole offerte telematiche, se prive dei requisiti di cui al D.M. n. 32 del 2015.

Si precisa che, in caso di offerte inferiori al prezzo base, il delegato -in presenza dei presupposti di legge- si riserva la facoltà di non aggiudicare.

Partecipazione alla vendita

A norma dell'art. 571 cpc, qualsiasi persona, tranne il debitore, è ammessa a proporre offerta per l'acquisto degli immobili pignorati; l'offerta può essere presentata personalmente o a mezzo di avvocato che può anche effettuare offerta per persona da nominare ai sensi dell'art. 579 co. 3 cpc. In quest'ultimo caso, l'avvocato -rimasto aggiudicatario per persona da nominare- dovrà dichiarare, entro tre giorni dall'aggiudicazione, il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando -presso lo studio del sottoscritto Professionista Delegato- anche la procura speciale notarile rilasciata in favore dello stesso. In mancanza, l'aggiudicazione si consoliderà in capo all'avvocato.

All'udienza di deliberazione sulle offerte, coloro che hanno scelto la presentazione dell'offerta cartacea dovranno recarsi presso il luogo di apertura delle buste sopra indicato.

Coloro che hanno scelto la presentazione telematica dell'offerta, dovranno partecipare *online* ovunque si trovino: 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/o ad accedere con le proprie credenziali. Lo stesso invito verrà trasmesso dal gestore della vendita telematica al recapito telefonico indicato dall'offerente.

Si precisa che anche nel caso di mancata presenza o connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

L'offerente che presenzierà personalmente avanti 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 speciale notarile rilasciata in data antecedente all'asta relativa alla proposta d'acquisto depositata: procura che deve essere consegnata dall'avvocato al Delegato in sede d'asta. Invece, in caso 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 gli immobili devono essere definitivamente intestati, mediante deposito della procura speciale notarile presso lo studio del sottoscritto Professionista Delegato.

Sono -altresì- invitate a presenziare alla apertura delle buste tutte le parti della procedura esecutiva ed i creditori iscritti non intervenuti.

L'offerta presentata è irrevocabile, e pertanto di essa si terrà conto anche in caso di mancata presentazione alla gara dell'offerente, salvo quanto previsto dall'art. 571 cpc.

L'offerente è tenuto, quindi, a presentarsi fisicamente, in caso di offerta cartacea, ed *online* in caso di offerta telematica, all'udienza sopra indicata; in caso contrario, qualora sia stata presentata un'unica offerta valida, questa sarà accolta anche se l'offerente è *off line* o assente in sala d'aste. Mentre, nell'ipotesi di pluralità di offerte criptate e/o analogiche valide, si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non compaia il giorno fissato per la vendita in sala d'aste o sia *off-line*.

Qualora, in base a 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 c.p.c., consenso che deve essere manifestato in modo espresso e 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 dal Giudice dell'Esecuzione 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.

MODALITA' DELLA VENDITA E DELIBERAZIONE DELLE OFFERTE

Il Gestore della vendita Telematica è Società Aste Giudiziarie Inlinea e la piattaforma telematica utilizzata è il sito internet www.astetelematiche.it.

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

In presenza di una unica offerta valida ed efficace, l'offerta sarà accolta ed il lotto e/o gli immobili saranno senz'altro aggiudicati anche se l'offerente sia *off line* o assente in sala d'aste se tale offerta è di importo pari o superiore al prezzo base/valore d'asta indicato nel presente avviso di vendita.

Se, invece, l'unica offerta è inferiore rispetto al prezzo base/valore d'asta indicato nel presente avviso di vendita (nei limiti di ammissibilità dell'offerta), l'offerta sarà accolta, salvo che il professionista delegato ritenga -in presenza di circostanze specifiche e concrete da indicare espressamente- che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita.

In presenza di una pluralità di offerte criptate e/o analogiche valide ed efficaci, si procederà:

in primo luogo, alla gara ex art. 573 c.p.c. sulla base della offerta più alta con il sistema dei rilanci minimi entro il termine di 1 (un) minuto; 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. In caso di adesione si partirà, come prezzo base per la gara, dal valore dell'offerta più alta.

Nel corso di tale gara, ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di 1 (un) minuto dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore ad 1/50 (un cinquantesimo) rispetto al prezzo offerto dal maggior offerente (aumento minimo), arrotondato a discrezione del professionista delegato. Tra un'offerta e la successiva potrà trascorrere un tempo massimo di un (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 (senza che siano stati effettuati ulteriori rilanci). L'offerente che

avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario dei beni e/o del lotto; quindi, il lotto verrà definitivamente aggiudicato a chi, al termine della gara, avrà effettuato il rilancio più alto.

In secondo luogo, **se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni** degli offerenti (cui è equiparabile la mancata partecipazione alla deliberazione delle offerte), si procederà alla vendita a favore del migliore offerente con applicazione dei seguenti criteri ai fini della individuazione della migliore offerta:

- il prezzo più alto determinerà in ogni caso la prevalenza dell'offerta;
- a parità di prezzo, sarà preferita l'offerta cui si accompagni la cauzione di maggior importo, indipendentemente dal termine indicato per il versamento del saldo prezzo;
- a parità di prezzo e di importo di cauzioni, sarà preferita l'offerta che indichi il minor termine di pagamento del saldo prezzo;
- a parità di condizioni, qualora sia stato indicato il medesimo termine di pagamento del saldo prezzo, e quindi non sia possibile individuare una offerta migliore delle altre secondo i criteri che precedono, i beni e/o il lotto sarà aggiudicato a colui il quale ha formulato l'offerta per primo.

All'offerente che non risulti vincitore verrà restituita la cauzione.

AGGIUDICAZIONE e VERSAMENTO DEL PREZZO

L'aggiudicatario è tenuto al versamento del saldo prezzo -detratta la cauzione già versata- nel termine indicato nell'offerta, ovvero, in mancanza di indicazione del termine, entro 120 giorni dalla aggiudicazione (il termine per il versamento ha natura perentoria e non è perciò derogabile né prorogabile), consegnando presso lo studio del professionista delegato in Foggia al viale Ofanto n. 301, (IV piano), sc.A - un assegno circolare non trasferibile intestato a: **'Tribunale di Foggia - Proc. n. 1770/2021 R.G.'**, ovvero tramite bonifico bancario sulle coordinate bancarie del conto intestato alla Procedura esecutiva: **IT 38 W 08810 15700 000050007046**, BCC Banca di Credito Cooperativo di San Giovanni Rotondo – Agenzia di Foggia– causale: Pagamento SALDO PREZZO.

Ogni onere fiscale, diritto e spesa per il trasferimento dei beni (imposta di registro, imposta sul valore aggiunto, imposte ipotecarie e catastali, spese necessarie per la cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie e per la trascrizione dell'atto di trasferimento, eventuali oneri urbanistici, eventuale acquisizione certificazione energetica, aggiornamento certificato destinazione urbanistica e quant'altro) sarà a carico dell'aggiudicatario. Sono a carico dell'acquirente-aggiudicatario, tutte le spese per il trasferimento del bene ed accessori, ivi compresa la parte del compenso spettante al Professionista per le operazioni successive alla vendita, come liquidato dal Giudice dell'Esecuzione.

Pertanto, l'aggiudicatario dovrà depositare, contestualmente al saldo del prezzo, a pena di inefficacia e conseguente revoca dell'aggiudicazione, una ulteriore somma a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato a **"Tribunale di Foggia - Proc. n. 1770/2021 R.G."** - ovvero tramite bonifico bancario sulle coordinate bancarie del conto intestato al giudizio, ossia alla - **Proc. n. 1770/2021 R.G.** (coordinate bancarie: **IT 38 W 08810 15700 000050007046**, BCC Banca di Credito Cooperativo di San Giovanni Rotondo – Agenzia di Foggia– causale: Pagamento SPESE DI TRASFERIMENTO) pari ad 1/5 (un quinto), ossia al venti per cento (20%), del prezzo di aggiudicazione, per tutte le tipologie di immobile, a titolo forfettario per oneri tributari, diritti e spese di trasferimento, salva la restituzione di quanto versato in eccedenza.

Ove detta somma dovesse risultare insufficiente, l'aggiudicatario sarà tenuto ad integrarla, nella dovuta misura, entro il termine di quindici giorni dalla comunicazione dell'invito rivoltagli all'uopo dal sottoscritto professionista; l'eventuale eccedenza sarà restituita all'aggiudicatario.

Ove l'aggiudicatario non provveda a versare, in tutto o in parte, nel termine innanzi indicato, le somme necessarie per il trasferimento del bene, il professionista delegato dovrà tempestivamente segnalare tale situazione ai competenti Uffici, perchè questi possano procedere al recupero coattivo degli importi dovuti e all'applicazione delle sanzioni previste dalla legge.

Il pagamento delle suddette spese è condizione necessaria per l'emissione del decreto di trasferimento.

Si precisa che, in caso di versamento a mezzo bonifico bancario, ai fini della verifica della tempestività del versamento, si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico.

Inadempienza dell'aggiudicatario. In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate. Il Giudice con decreto dichiara la decadenza dell'aggiudicatario e le somme versate a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa, ai sensi dell'art. 587 c.p.c.. Tale disposizione si applica anche nel caso in cui l'aggiudicatario non ha versato anche una sola rata entro dieci giorni dalla scadenza del termine.

L'aggiudicatario dovrà dichiarare se intende usufruire delle agevolazioni fiscali (es., prima casa). Se coniugato, dovrà produrre un estratto dell'atto di matrimonio dal quale risulti il regime patrimoniale della famiglia. L'aggiudicatario persona giuridica dovrà produrre certificato di vigenza, di data non anteriore ai tre mesi dall'aggiudicazione.

Gli offerenti hanno la possibilità di 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 della vendita; il soggetto interessato al versamento del prezzo tramite contratto di finanziamento è invitato a rivolgersi ed a contattare, per maggiori informazioni, le sedi delle agenzie o filiali di uno dei seguenti Istituti di Credito che hanno aderito all'iniziativa A.B.I.: Banca Carige (www.gruppocarige.it), filiale di Foggia (tel.0881.568456); Banca di Credito Cooperativo di San Giovanni Rotondo Soc.Coop. a r.l. (www.bccsangiovannirotondo.com), sede di San Giovanni Rotondo (tel. 0882.458211); Banca Popolare di Bari (www.popolarebari.it), sede di Bari (tel. 080.5274244); Banca Popolare di Milano (www.bpm.it), 0881.564111; Banca Popolare di Puglia e Basilicata (www.bppb.it), filiale di Foggia (tel. 0881.782711); Banca Popolare Pugliese S.c.r.l. (www.bpp.it), tel. 0833.500111; BancApulia Gruppo Intesa San Paolo, salvo altri.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, il tutto come meglio descritto nella relazione di stima redatta dal arch. Fabrizio Miraglia e come risulta dai certificati catastali ed ipotecari in atti.

La vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, né potrà essere revocata o risolta 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, non conoscibili e, comunque, non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura.

Se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata secondo quanto stabilito nella ordinanza di vendita

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 comma 6 della legge 28 febbraio 1985 n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 comma 5 del d.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dal

decreto di trasferimento.

L'elaborato peritale con i suoi allegati ed eventuali precisazioni e/o integrazioni, unitamente a copia dell'ordinanza di delega alle operazioni di vendita e del presente avviso, è inserito -ed è disponibile per la consultazione- sui siti internet <https://pvp.giustizia.it> - www.asteannunci.it - www.tribunale.foggia.it - <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it> - <https://venditepubbliche.giustizia.it/pvp/> - www.astetelematiche.it.

Tutte le attività che, a norma degli articoli 571 e seguenti cpc, devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato presso il proprio studio in Foggia al Viale Ofanto n. 301, IV piano, sc.A.

Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

Maggiori informazioni potranno essere acquisite presso lo studio del professionista delegato (tel: **0881.638561** - cell: 320.6514235), nonché telefonando al numero verde della EDICOM Finance srl 800 630 663, ovvero consultando i siti internet <https://pvp.giustizia.it> - www.asteannunci.it - www.tribunale.foggia.it - <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it> <https://venditepubbliche.giustizia.it/pvp/> - www.astetelematiche.it

Si precisa che il Giudice dell'esecuzione nella Procedura esecutiva n. 149 del 2016 ha nominato quale custode giudiziario degli immobili sopra descritti, in sostituzione del debitore, il dott. Christian Favino.

Si potranno avere puntuali notizie circa gli immobili e la visita degli immobili contattando il dott. Christian Favino (con studio in Via Bari, 72 - 71121 Foggia), quale custode giudiziario e, al contempo, si potranno avere puntuali notizie circa le modalità di svolgimento della vendita contattando l'avv. Fausta Disanti, quale professionista delegato alle operazioni di vendita (ai recapiti indicati in intestazione) e, comunque, mediante contatto telefonico al numero **320.6514235**.

Foggia, 22 febbraio 2025

Il professionista delegato

Avv. Fausta Disanti