

**TRIBUNALE CIVILE DI FOGGIA**  
**AVVISO DI VENDITA**

L'avv. **Marcello Tomaiuolo**, delegato del Giudice dell'Esecuzione Immobiliare presso il Tribunale di Foggia, G.E. dott. Michele Palagano con provvedimento del 10/04/2024, nella procedura di espropriazione immobiliare iscritta al **n. 22/2022 R. G. Es.**,

- vista la relazione di stima dei beni pignorati;
- vista la completezza e la regolarità della documentazione in atti;
- vista la determinazione del valore dell'immobile **Lotto Unico** stimato dal CTU in **euro 215.000,00**,

**A V V I S A**

che il giorno **15 novembre 2024 ore 17.00** e seguenti, dinanzi al professionista delegato, avv. Marcello Tomaiuolo, in Lucera, alla Via Federico II, nr. 11, presso la sala aste telematiche, si terrà, con modalità **SINCRONA MISTA**, tramite la **piattaforma [www.venditegiudiziarieitalia.it](http://www.venditegiudiziarieitalia.it)**, la **VENDITA SENZA INCANTO** degli immobili di seguito indicati:

**LOTTO UNICO**

**DESCRIZIONE come da CTU**

**PIENA PROPRIETA'**

**Appartamento** ad uso abitativo posto al terzo piano sito nel Comune di Cerignola alla Via F.lli Rosselli n. 40 – scala B, della superficie di ca. 156 mq. L'appartamento riceve ingresso dal pianerottolo del 3° piano scala B a cui si giunge dall'androne d'ingresso, scala ed ascensore dell'edificio condominiale sito in abitato di Cerignola al civico n.40 di via F.lli Rosselli. L'immobile si sviluppa su un unico livello di piano ed è composto da 7,5 vani catastali. Entrando dalla porta di caposcala posta sul pianerottolo del 3° piano si trova la zona dell'ingresso, che forma un unico ampio vano *open-space* con il soggiorno, al cui centro si trova il caminetto. Subito a sinistra della porta d'ingresso c'è un piccolo vano adibito a guardaroba e più avanti una porta che mette in comunicazione la U.I. con l'appartamento adiacente, identificato catastalmente dal sub. n.37, quest'ultimo escluso dal compendio pignorato. Proseguendo si trova il bagno, la cucina e una cameretta. L'appartamento si completa di due balconi del tipo a mensola sporgente a cui si accede dal soggiorno e dalla cucina, rispettivamente con esposizione su via F.lli Rosselli e via Toscana ed un altro balcone del tipo "alla romana" a servizio della cameretta, con affaccio su via Toscana. Struttura portante: in cemento armato tradizionale, con travi e pilastri. I solai sono in latero-cemento. All'interno la pavimentazione della zona ingresso/soggiorno è costituita da parquet in listoni rettangolari posati a cassero, di essenza legnosa verosimilmente identificabile con il noce nazionale, mentre per la cucina e la cameretta i pavimenti sono in monocottura di ceramica. I rivestimenti delle pareti del bagno e dell'angolo cottura della cucina sono in mattonelle di ceramica. Serramenti esterni e porte interne: Gli infissi esterni sono in lega di alluminio di colore rosso imperiale, del tipo ad ante scorrevoli per le porte-finestre, con specchiature composte da vetro isolante a camera d'aria. I serramenti sono provvisti di tapparelle in PVC per la schermatura solare con cassettoni esterni in lamiera metallica. La porta d'ingresso è del

tipo blindato ad un solo battente, provvista di serratura di sicurezza. Le bussole interne sono in legno tamburato, laccate di colore bianco.

Il bagno è provvisto di piatto doccia ed apparecchi sanitari in vetrochina (lavabo, bidet e tazza w.c.), con rubinetterie in ottone cromato del tipo a miscelatore monocomando.

Tinteggiature e decorazioni: Le superfici di pareti e soffitti sono intonacate a civile e tinteggiate rispettivamente con idropittura lavabile e tempera. Impianto elettrico: L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia a filo sfilabile, con canaline e cassette di derivazione in PVC autoestinguenti, dotato degli usuali dispositivi di sicurezza.

Impianto termico (riscaldamento e raffrescamento): l'impianto di riscaldamento, del tipo a termosifoni, è composto da generatore di calore costituito da caldaia murale alimentata a gas metano e masse radianti del tipo a colonna in ghisa pressofusa. La caldaia per il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria è posizionata all'esterno, nell'apposito vano ricavato sul balcone che affaccia su via F.lli Rosselli. L'immobile è altresì provvisto di impianto di raffrescamento che consta di due apparecchi del tipo a pompa di calore (split) posizionati nel soggiorno e nella cucina. Impianto citofonico: Con apparecchio per la ricezione audio e video, dotato di dispositivo apri-porta.

L'altezza interna dell'abitazione misura m 2,78.

Il fabbricato è servito dalle reti pubbliche per la fornitura ed erogazione dei seguenti servizi: acqua potabile, fogna, elettricità e gas metano.

L'edificio condominiale che ospita la u.i. si compone di due scale (scala A e scala B), ciascuna dotata di impianto ascensore funzionante. Stato di manutenzione e conservazione: l'immobile possiede finiture di grado superiore alla media ma versa nel complesso in uno stato di conservazione e manutenzione che può definirsi discreto.

CONFINI l'immobile fa parte dell'edificio condominiale che lo ospita, delimitato dalle seguenti vie: via F.lli Rosselli, via Toscana, vico Salento, via Sicilia. L'appartamento è dotato di esposizione angolare, con affaccio a nord su via F.lli Rosselli ed a ovest su via Toscana. Sul pianerottolo del 3° piano confina a est con il vano scala e con altro appartamento adiacente (sub 98) ed a sud con altra abitazione dello stesso stabile (sub 37)

**Locale box** adibito ad autorimessa sito nel Comune di Cerignola, ubicato al 2° piano sotto-strada con accesso da Vico Salento s.n.c., ad esso si giunge dalla rampa di discesa e corsia di manovra con accesso da Vico Salento s.n.c. e anche dall'interno dell'edificio attraverso le scale e l'ascensore. L'immobile è composto da un solo vano della superficie di ca. mq 22. Il box al suo interno è pavimentato con mattonelle di tipo commerciale da cm 25x25, in cemento pressato e scaglie di marmo. La porta di accesso al box è costituita da serranda metallica con apertura a scorrimento orizzontale, provvista di chiusura a chiave. L'impianto elettrico, del tipo a filofilabile, è costituito da canaline esterne e cassette di derivazione in PVC autoestinguenti e risulta provvisto di interruttore magnetotermico differenziale. L'altezza interna del box misura m 2,50 ed è presente la sola fornitura di energia elettrica. L'immobile possiede finiture di grado ordinario e si trova nel complesso in uno stato di conservazione e manutenzione discreto.

Confini: l'immobile all'interno del piano S.2 confina a nord con corsia condominiale di manovra, a sud con intercapedine di aerazione e nelle restanti direzioni est ed ovest con altri box auto appartenenti allo stesso edificio, rispettivamente identificati dai sub n. 52 e n. 50

## **DATI CATASTALI**

**L'appartamento** è censito in catasto (NCEU) del Comune di Cerignola con i seguenti identificativi catastali: Via Fratelli Rosselli, scala B, Interno 13, Piano 3, foglio di mappa n° 202, particella 8491 subalterno 36, cat. A/2, classe 3, consistenza 7,5 vani, Superficie Catastale totale 155 mq (escluse aree scoperte), rendita 910,26 €;

**Il locale box** è censito in catasto (NCEU) del Comune di Cerignola (FG) con i seguenti identificativi catastali: Vico Salento, piano S2, foglio di mappa n° 202, particella 8491, subalterno 51, cat. C/6, classe 6, consistenza 21 mq, Superficie Catastale totale 23 mq, rendita 78,09 €.

## **STATO DI OCCUPAZIONE.**

Il debitore esecutato occupa l'immobile fino all'aggiudicazione dello stesso.

## **SITUAZIONE URBANISTICA:**

Dalle verifiche effettuate c/o l'U.T.C. di Cerignola è emerso che le due unità immobiliari staggite sono state realizzate in conformità dei titoli autorizzativi rilasciati e nel rispetto delle norme edilizio-urbanistiche vigenti all'epoca della costruzione, tranne che per alcuni aspetti di natura secondaria che possono essere regolarizzati con una SCIA in sanatoria al costo preventivato di € 1.500. L'immobile è sprovvisto di certificato di abitabilità/usabilità

## **CONFORMITA' CATASTALE**

Quanto rappresentato nella planimetria catastale è conforme allo stato di fatto attuale.

## **CERTIFICAZIONE ENERGETICA**

L'immobile è risultato sprovvisto di Certificazione Energetica.

## **ONERI CONDOMINIALI.**

L'aggiudicatario in caso di insoluti risponde degli oneri condominiali relativi all'anno in corso e all'anno precedente.

**FORMALITA'** (gravanti sull'immobile che verranno cancellate a cura della procedura ma a spese dell'acquirente)

## **ISCRIZIONI**

Iscrizione n. 2333/19476 del 3 ottobre 2016 – Ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo del Tribunale di Roma in data 22 settembre 2016, numero 22071 di repertori a favore di GROUPAMA ASSICURAZIONI SPA con sede in Roma (RM), codice fiscale 00411140585, grava il diritto di intera piena proprietà sui seguenti immobili in Comune di CERIGNOLA (FG): NCEU fg. 202 part. 8491 sub. 36 nat. A/2 vani 7,5 Via Fratelli Rosselli; NCEU fg. 202 part. 8491 sub. 51 nat. C/6 mq. 21 Vico Salento

## **TRASCRIZIONI**

1) Trascrizione nn. 1220/1677 del 28 gennaio 2019 – Verbale di pignoramento immobili Atto giudiziario del Tribunale di Foggia in data 15 gennaio 2019, numero 85/2019 di repertorio A favore di WELCOM TRAVEL SUD SRL con sede in Napoli (NA), codice fiscale, 04791851217 sul diritto di intera piena proprietà sull'immobile in Comune di CERIGNOLA (FG) - NCEU fg. 202 part. 8491 sub. 36 nat. A/2 vani 7,5 piano 3 interno 13 scala B Via Fratelli Rosselli

2) Trascrizione nn. 2003/2506 del 3 febbraio 2022 – Verbale di pignoramento immobili Atto giudiziario dell'UNEP presso il Tribunale di Foggia in data 11 gennaio 2022, numero 59 di repertorio, a favore di GROUPAMA ASSICURAZIONI SPA con sede in Roma (RM), codice fiscale 00411140585, sul diritto di intera piena proprietà sui

seguenti immobili in Comune di CERIGNOLA (FG): NCEU fg. 202 part. 8491 sub. 36 nat. A/2 vani 7,5 Via Fratelli Rosselli; NCEU fg. 202 part. 8491 sub. 51 nat. C/6 mq. 21 Vico Salento.

La valutazione degli immobili è stata ridotta in considerazione dello stato attuale e dei piccoli interventi di adeguamento indicati dal CTU. I relativi costi rimarranno a carico dell'aggiudicatario.

**PREZZO BASE: € 215.000,00**  
**OFFERTA MINIMA: € 161.250,00**

**Si evidenzia che in caso di offerte inferiori al prezzo base, il Tribunale si riserva la facoltà di non aggiudicare, in presenza dei presupposti di legge.**

\*\*\*\*      \*\*\*\*      \*\*\*\*

I beni oggetto di pignoramento sono posti in vendita nelle condizioni di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, come meglio descritte nella relazione di stima del C.T.U Ing. Gianni Iagulli pubblicata sul sito [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it), [www.tribunale.foggia.it](http://www.tribunale.foggia.it), <https://pvp.giustizia.it/pvp/>, e come risulta dai certificati catastali ed ipotecari in atti, ognuno in unico lotto, a corpo e non a misura per cui le eventuali differenze di superficie non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo.

La presente vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere risolta per alcun motivo; pertanto, l'esistenza di eventuali vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi natura - ivi compresi, ad es., quelli urbanistici ovvero derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore esecutato - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo.

L'aggiudicatario potrà, tuttavia, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 56, co. 5 D.P.R. 380/2001 ed all'art. 40, co. 6 L.47/85 e successive integrazioni e modificazioni.

**LA VENDITA AVVERRÀ CON MODALITÀ SINCRONA MISTA E PERTANTO LE OFFERTE POTRANNO AVVENIRE CON OFFERTA TELEMATICA O ANALOGICA.**

Ai sensi dell'art. 2 del D.M. n. 32/2015 per vendita sincrona mista si intende: modalità di svolgimento della gara nella vendita immobiliare senza incanto in cui i rilanci possono essere formulati nella medesima unità di tempo, sia in via telematica, sia comparando dinanzi al delegato alla vendita.

Ai sensi dell'art. 2 del D.M. n. 32/2015 per portale del gestore si intende: sistema telematico predisposto dal gestore della vendita telematica e accessibile agli offerenti e al

pubblico tramite rete internet ed al giudice o ad altri utenti legittimati tramite rete internet o servizi telematici del Ministero.

## CONDIZIONI DELLA VENDITA

### OFFERTA TELEMATICA

La redazione dell'offerta in forma telematica dovrà avvenire tramite l'utilizzo del software web, realizzato dal Ministero, in forma di documento informatico, disponibile sul portale delle vendite pubbliche, raggiungibile al sito <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it/pvp/>, oltre che nella scheda relativa ai beni in vendita sul portale del gestore della vendita telematica, raggiungibile al sito <https://www.venditegiudiziarieitalia.it>, entro le ore 12,00 del giorno **14 novembre 2024**. Ai sensi del D.M. 32/2015, per la formulazione dell'offerta in forma telematica, l'offerente dovrà munirsi di casella di posta elettronica certificata identificativa, rilasciata da un gestore indicato dal Ministero di Giustizia ai sensi dell'art. 13, comma 4 del suddetto D.M., oppure di casella di posta elettronica certificata "tradizionale" e del dispositivo di firma digitale con il quale firmare l'offerta.

Le offerte dovranno essere redatte secondo il modulo fornito dal Ministero della Giustizia con trasmissione entro le ore 12.00 del giorno **14 novembre 2024** (sabato e giorni festivi esclusi).

Le offerte dovranno 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, il professionista delegato avv. Marcello Tomaiuolo;
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) il prezzo offerto che non potrà essere inferiore all'offerta minima indicata nell'avviso di vendita (ovvero, dovrà essere pari quantomeno al 75% del prezzo base d'asta), a pena di inefficacia. Si precisa che, in caso di offerte inferiori al prezzo base, il Tribunale - in presenza dei presupposti di legge - si riserva la facoltà di non aggiudicare;
- i) il termine per il relativo pagamento, del prezzo e degli oneri tributari non potrà comunque essere superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione (termine soggetto a sospensione feriale ex art. 1 Legge 07 ottobre 1969 n. 742). Nel caso in cui il termine di pagamento indicato nell'offerta sia inferiore, detto termine dovrà essere rispettato dall'aggiudicatario per il pagamento del "saldo prezzo" a pena di decadenza.
- l) l'importo versato a titolo di cauzione;
- m) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- n) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera m);

- o) 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;
- p) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni da parte del gestore della vendita telematica.

Il presentatore/offerente deve completare tutte le informazioni richieste, scaricare il modulo precompilato e inviarlo all'indirizzo di posta elettronica certificata [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it). Si raccomanda di non tentare di aprire il file, contenente l'offerta, restituito dal sistema, pena l'alterazione dello stesso e l'invalidazione dell'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.

Quando l'offerta è formulata da più persone, alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine.

I documenti allegati all'offerta dovranno essere in forma di documento informatico, o di copia informatica, anche per immagine. Tutti gli allegati all'offerta verranno cifrati mediante il software di cui al comma 3 del DM 32/2015.

Le offerte pervenute in maniera non conforme alle prescrizioni sopra specificate saranno ritenute nulle. Il portale non accetta offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta. Le operazioni di inserimento nel portale di tutta la documentazione richiesta rimangono ad esclusivo rischio del soggetto offerente, pertanto, non saranno accettati reclami, se, per un motivo qualsiasi, le attività sopra richieste non verranno concluse entro il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta.

Onde evitare la non completa e quindi mancata trasmissione della documentazione, è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato.

Una volta trasmessa non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dal portale stesso in modo segreto. Le offerte presentate sono IRREVOCABILI.

L'offerta e i documenti allegati dovranno essere inviati a un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero mediante la casella di posta elettronica certificata precedentemente descritta. 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 di Giustizia.

Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati a norma del comma 1 del DM 32/2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente. Secondo quanto previsto dall'art.

15 del DM 32/2015 in caso di mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del ministero comunica preventivamente ai gestori della vendita telematica i casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia. I gestori ne danno notizia agli interessati mediante avviso pubblicato sui propri siti internet e richiedono di pubblicare un analogo avviso ai soggetti che gestiscono i siti internet ove è eseguita la pubblicità di cui all'art. 490 del codice di procedura civile. Nei casi di cui al presente comma le offerte sono formulate a mezzo telefax al recapito dell'ufficio giudiziario presso il quale è iscritta la procedura, indicato negli avvisi di cui al periodo precedente. Non prima del giorno precedente l'inizio delle operazioni di vendita il gestore ritira le offerte formulate a norma del presente comma dall'ufficio giudiziario. Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati a norma del comma 1, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente. Il gestore è tenuto a permettere la partecipazione alle operazioni di vendita dell'offerente che documenta la tempestiva presentazione dell'offerta a norma del periodo precedente.

La cauzione, per un importo pari quantomeno al 10 per cento del prezzo offerto (e non del prezzo base), dovrà essere versata entro il termine innanzi previsto mediante bonifico bancario da eseguirsi sulle seguenti coordinate **IBAN: IT 95 G 02008 15713 000102717190, Unicredit SpA;**

Causale: **POSIZIONE 202200002200001 DEBITORE versamento cauzione**

La copia della contabile del bonifico deve essere allegata all'offerta telematica.

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli oneri bancari) sarà restituito dal professionista delegato al soggetto offerente con disposizione di bonifico bancario sul conto corrente e/o postale che sarà indicato da ciascun offerente come proprio, in sede di compilazione dell'offerta telematica.

Si precisa che è di fondamentale importanza, pena il mancato buon fine dell'operazione, che la disposizione di bonifico venga effettuata seguendo esattamente la costruzione della causale su riportata (rispettando i caratteri maiuscolo/minuscolo e gli spazi bianchi). In caso contrario il versamento sarà inefficace. Inoltre, ai fini della validità della domanda è necessario che il bonifico risulti accreditato sul conto della procedura entro la data del **14 novembre 2024 ore 12.00** non facendo fede la data di disposizione dell'ordinante.

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.

#### OFFERTA ANALOGICA

A norma dell'art. 571 c.p.c., è ammesso a proporre offerta qualsiasi persona, escluso il debitore, personalmente, ovvero a mezzo di avvocato, munito di procura speciale o per persona da nominare ai sensi dell'art. 579 ultimo comma c.p.c.

Ciascun concorrente, sino alla data **del 14 novembre 2024 entro le ore 12.00** (sabato escluso) dovrà depositare presso il domicilio del professionista delegato, Avv. Marcello

Tomaiuolo, in Foggia, alla Via gen. A. Torelli, nr. 4, piano settimo, offerta, in busta chiusa indicante la sola data della vendita, priva di qualsiasi ulteriore indicazione, contenente:

A) domanda in bollo da Euro 16,00 di partecipazione alla vendita completa di:

1) cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale (partita IVA), residenza o domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui saranno intestati gli immobili (non sarà possibile intestarlo a persona diversa da quella che sottoscrive l'offerta).

Se l'offerente è coniugato ed in regime di comunione legale dei beni, indicazione dei dati completi – anagrafici e fiscali – del coniuge ed allegazione della fotocopia di un documento di identità in corso di validità di quest'ultimo. Nel caso in cui l'offerente sia in regime di comunione dei beni, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione dei beni, 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 società o ente, anche morale, la denominazione o ragione sociale, il codice fiscale e/o la partita IVA, il numero di iscrizione nel Registro delle Imprese, la sede legale del soggetto offerente, il recapito telefonico e l'indirizzo di posta elettronica certificata, i dati anagrafici e fiscali del legale rappresentante. Se l'offerente è minore e/o interdetto e/o inabilitato, l'offerta andrà sottoscritta da chi ne esercita la potestà, la curatela o la tutela e andrà allegata copia autentica del provvedimento giudiziale di autorizzazione all'acquisto. In caso di intervento di un avvocato munito di procura speciale, originale o copia autentica della procura.

In caso di avvocato che presenti offerta per persona da nominare, la riserva di nomina dovrà essere manifestata nell'offerta stessa e dovranno essere indicati i dati anagrafici e fiscali del procuratore legale offerente con l'allegazione del documento di riconoscimento e del codice fiscale. Il procuratore legale, che è rimasto aggiudicatario per persona da nominare, deve sciogliere la riserva nei tre giorni dall'aggiudicazione mediante deposito della procura presso lo studio del professionista delegato indicando il nome della persona per la quale ha formulato l'offerta, in mancanza, l'aggiudicazione diviene definitiva al nome del procuratore.

2) Dichiarazione di residenza o elezione di domicilio nel Comune di Foggia (in mancanza le successive comunicazioni saranno eseguite presso la cancelleria del Tribunale di Foggia Ufficio Esecuzioni Immobiliari).

3) Dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta (sono sufficienti il numero della procedura ed il numero del lotto).

4) L'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore all'offerta minima (ossia il 75% del prezzo base d'asta), a pena di esclusione. 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.

5) Termine di pagamento del saldo del prezzo, nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita che comunque non potrà essere superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione; se l'offerente indica nell'offerta un termine superiore a 120 giorni, l'offerta non viene ammessa alla gara; se l'offerente non indica il termine entro il quale sarà eseguito il pagamento, lo stesso sarà da intendersi di 120 giorni.

6) Espresa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e del presente avviso e di accettare l'immobile, accessori e pertinenze, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano e degli impianti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano.

7) Il procuratore legale, che è rimasto aggiudicatario per persona da nominare, deve sciogliere la riserva nei tre giorni dall'incanto mediante deposito della procura presso lo studio del professionista delegato indicando il nome della persona per la quale ha formulato l'offerta, in mancanza, l'aggiudicazione diviene definitiva al nome del procuratore.

B) Certificato di stato libero ovvero, ove coniugato, estratto di matrimonio con indicazione del regime prescelto.

C) Cauzione in misura non inferiore ad 1/10 del prezzo proposto a mezzo assegno circolare bancario e/o assegno circolare postale (in quest'ultimo caso quello di colore giallo) non trasferibile intestato a: Proc. esecutiva R.G. N. 154-2021 Trib Foggia.

D) Procura speciale notarile in caso di nomina del procuratore.

E) Fotocopia di un documento di identità in corso di validità e del codice fiscale se a partecipare sia una persona fisica, certificato di vigenza di data non anteriore a tre mesi attestante i poteri di rappresentanza con documento di riconoscimento del legale rappresentante, qualora a partecipare sia una società o ente, anche morale.

F) certificato di cittadinanza ed eventualmente permesso di soggiorno o carta di soggiorno al fine della verifica della condizione di reciprocità, se a partecipare sarà un cittadino non facente parte della Comunità Europea.

\*\*\* \*\*

Le offerte criptate e analogiche presentate sono irrevocabili, salvo i casi previsti dall'art. 571 comma 3°, c.p.c.

Saranno dichiarate inefficaci, ex art. 571 c.p.c, le offerte:

- 1) se pervenute oltre il termine previsto dal presente avviso di vendita;
- 2) se il prezzo offerto è inferiore di oltre un quarto al prezzo a base d'asta;
- 3) se l'offerente presta una cauzione in misura inferiore al decimo del prezzo offerto;
- 4) 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. 32/2015.

#### PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA ED APERTURA DELLE BUSTE

Le buste presentate con modalità analogica saranno aperte alla data fissata per l'esame delle offerte alla presenza degli offerenti e saranno inserite nella piattaforma a cura del professionista delegato onde consentire anche agli utenti connessi telematicamente di venire a conoscenza delle offerte analogiche presentate.

Le buste presentate con modalità telematica saranno aperte attraverso la piattaforma del gestore che consente la visione delle operazioni agli offerenti che risulteranno connessi alla piattaforma stessa e agli offerenti presenti personalmente.

Se l'offerta è pari o superiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, la stessa è senz'altro accolta.

Qualora siano state presentate più offerte per il suddetto immobile, si procederà contestualmente ad una gara tra gli offerenti con il sistema dei rilanci minimi di un cinquantesimo del prezzo indicato dal maggior offerente, entro un minuto.

In caso di pluralità di offerte, qualora gli offerenti non intendano partecipare alla gara, il bene dovrà essere aggiudicato al miglior offerente, (il prezzo più alto determina in ogni caso la prevalenza dell'offerta); a parità di prezzo, sarà preferita l'offerta cui si accompagna la cauzione di maggior importo, indipendentemente dal termine indicato per il versamento del saldo prezzo; a parità di prezzo e di importo della cauzione, sarà preferita l'offerta che indichi il minor termine di pagamento del saldo prezzo. A parità di tutte le predette condizioni sarà preferita l'offerta presentata prima.

Il gestore della vendita visualizza sul proprio portale un sistema automatico del termine fissato per la formulazione dei rilanci. I rilanci di ciascun offerente saranno riportati nel portale del gestore della vendita e resi visibili agli altri partecipanti ed al delegato alla vendita.

Il gestore della vendita assicura l'accesso degli offerenti ai dati contenuti nell'offerta telematica e sostituirà i nominativi con elementi distintivi in grado di assicurarne l'anonimato. Il giudice, il delegato alla vendita ed il cancelliere potranno comunque accedere a tutti i dati contenuti nell'offerta telematica di cui all'art. 14 comma 2 D.M. n. 32/2015.

I dati contenuti nelle offerte formulate su supporto analogico nonché i rilanci dei partecipanti alle operazioni di vendita comparsi innanzi al delegato alla vendita saranno riportati nel portale del gestore della vendita e resi visibili a coloro che parteciperanno alle operazioni di vendita con modalità telematiche.

Nel caso in cui siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c. ed il prezzo indicato nella migliore offerta (anche offerto all'esito della gara) o nell'offerta presentata per prima è inferiore al valore dell'immobile stabilito nel presente avviso di vendita, il Tribunale non procede alla vendita e procede all'assegnazione.

Tra un'offerta pari al valore base d'asta e una istanza di assegnazione, dovrà darsi corso alla vendita.

L'aggiudicatario dovrà – entro il termine di giorni 120 salvo che non abbia indicato un termine minore – bonificare sul conto intestato al giudizio esecutivo o depositare, a mezzo due assegni circolari non trasferibili intestati a Proc. esecutiva R.G. N. 154-2021 Trib Foggia, presso lo studio del professionista delegato:

- 1) il saldo del prezzo, detratta la cauzione già prestata e dedotta l'eventuale somma già versata direttamente al credito fondiario;
- 2) contestualmente al saldo del prezzo, la somma provvisoria nella misura del 20% del prezzo di aggiudicazione, (salvo conguaglio), per le spese di trasferimento (registrazione, trascrizione, voltura e cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie gravanti sull'immobile). Sono a carico dell'aggiudicatario, tutte le spese per il trasferimento degli immobili ed accessori, ivi compresa la parte del compenso spettante al professionista per le operazioni successive alla vendita, come liquidato dal giudice dell'esecuzione.
- 3) L'aggiudicatario dovrà, altresì, evadere entro 15 giorni l'eventuale richiesta, all'uopo rivoltagli dal professionista delegato, di integrazione della somma versata per spese. Le spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie gravanti sull'immobile, delle volture del bene stesso, degli eventuali oneri ex legge n. 47/85 e succ. modif., nonché di ogni altra formalità saranno a carico dell'aggiudicatario; costui dovrà dichiarare se intende godere di agevolazioni fiscali (es. prima casa).

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

Inadempienza dell'aggiudicatario. In caso di aggiudicazione se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, il giudice dell'esecuzione con decreto (135) dichiara la decadenza dell'aggiudicatario, pronuncia la perdita della cauzione (580) a titolo di multa e quindi dispone l'incanto. Se il prezzo che se ne ricava, unito alla cauzione confiscata, risulta inferiore a quello dell'incanto precedente, l'aggiudicatario inadempiente è tenuto al pagamento della differenza (att. 177).

L'offerente interessato ad ottenere l'erogazione di un mutuo garantito da ipoteca iscritta sull'immobile oggetto di aggiudicazione potrà consultare il sito [www.abi.it](http://www.abi.it). L'aggiudicatario o l'assegnatario potranno subentrare, inoltre, senza autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione, nel contratto di finanziamento stipulato dal debitore espropriato, assumendosi gli obblighi relativi purché entro quindici giorni dal decreto previsto dall'art. 574 c.p.c. o dalla data di aggiudicazione o dell'assegnazione paghi le rate scadute, gli accessori e le spese. Il trasferimento del bene espropriato ed il subentro nel contratto di finanziamento restano subordinati all'emanazione del decreto previsto dall'art. 586 c.p.c.. Se il bene espropriato fosse occupato dall'esecutato o da terzi senza titolo, la sua liberazione verrà effettuata a cura della procedura.

Il custode dei beni in vendita nominato dal Giudice dell'Esecuzione è il Professionista Delegato alla vendita.

Tutte le altre attività che, a norma degli artt. 576 e ss. c.p.c., dovrebbero essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione saranno effettuate presso lo studio del professionista delegato.

Per ogni informazione rivolgersi all'Avv. Marcello Tomaiuolo, in Foggia alla Via Gen. A. Torelli, nr. 4, piano settimo, tel. 0881/773309 – cell. 336828315 o alla Edicom Finance S.r.l. n. verde 800630663 o consultare il sito [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) [www.tribunale.foggia.it](http://www.tribunale.foggia.it); <https://pvp.giustizia.it>

Eventuali richieste di visita potranno essere prenotate mediante l'utilizzo del sito del Ministero, tramite il Portale delle Vendite Pubbliche, accedendo all'apposita funzione "prenota visita immobile" compilando il *form* di prenotazione.

Foggia, 2 luglio 2024

Il Professionista Delegato  
Avv. Marcello Tomaiuolo

