

Avv. Vincenzo di Cicco  
Via Arpi n. 102 - 71121 Foggia - Tel. 0881/709064  
p.e.c. dicicco.vincenzo@avvocatilucera.legalmail.it

TRIBUNALE DI FOGGIA  
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI  
(PROCEDURA ESECUTIVA N. 380/2015 R.G. ES.)

\* \* \*

## **AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO IN MODALITA' SINCRONA MISTA**

Il sottoscritto avv. Vincenzo di Cicco, quale professionista delegato ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., alla vendita dei beni pignorati nella procedura in epigrafe nei termini indicati con l'ordinanza emessa dal giudice dell'esecuzione del Tribunale di Foggia, dott.ssa Valentina Patti del 28/06/2018 più volte prorogato e, da ultimo, con ordinanza emessa all'udienza del 04/04/2024,

### AVVISA CHE

il giorno **due ottobre duemilaventiquattro (02/10/2024)**, alle ore **18,00**, presso il proprio studio in Foggia alla via Arpi n.102, si procederà alla vendita senza incanto in modalità sincrona mista degli immobili riportati nei lotti di seguito descritti.

La vendita ha per oggetto gli immobili che sono descritti ed individuati nella perizia depositata dal consulente tecnico d'ufficio, arch. Pasquale Scardigno in data 10/05/2018 che ha anche proceduto a stimarli e, precisamente:

#### **LOTTO UNO:**

- Locale destinato a deposito/magazzino sito al piano interrato dello stabile condominiale ubicato nel Comune di San Giovanni Rotondo alla Traversa (strada privata) di Via Tratturo delle Corse n.15 distinto al N.C.E.U. al foglio 57 p.lla 2003 sub. 22, cat. C/2, classe 3, consistenza mq.32,00, rendita € 110.73. Per accedere al locale si deve percorrere dapprima una rampa posta in prossimità del civico n.13 e, di seguito, una seconda rampa posta a destra all'interno del piano che porta al piano secondo interrato dello stabile condominiale. Il locale è il quarto da sinistra entrando dalla corsia centrale avente ingresso mediante un portone con basculante metallica. Al suo interno si compone di un solo vano rifinito e dotato di impianto di illuminazione ad uso civile; dalle planimetrie catastali risulta che esso confina con il sub. 21 e con il sub. 23 del medesimo foglio e particella.

L'immobile è esonerato dalla redazione dell'Attestato di Prestazione energetica (APE) secondo quanto disciplinato dal DLgs 192/2005, DL.gs.vo n. 63/2013 e successive modifiche.

La sua custodia giudiziale è affidata al sottoscritto professionista delegato.

**Prezzo base dell'immobile: € 7.122,12.**

**Offerta minima: € 5.341,59 (pari al 75% del valore base d'asta).**

#### **LOTTO DUE:**

- Locale destinato a deposito/magazzino sito al piano secondo interrato dello stabile condominiale ubicato nel Comune di San Giovanni Rotondo alla Traversa (strada privata) di Via Tratturo delle Corse n.15 distinto al N.C.E.U. al foglio 57 p.lla 2003 sub.24, cat. C/2, classe 3, consistenza mq.47,00, rendita € 162,23. Per accedere al locale si deve percorrere dapprima una rampa posta in prossimità del civico n.13 e di seguito

percorrendo al suo interno, una seconda rampa posta a destra dell'ingresso del piano, vi si accede direttamente al piano secondo interrato dello stabile condominiale. Il locale risulta essere il secondo da sinistra entrando dalla corsia centrale avente ingresso mediante un portone con basculante metallica. Al suo interno si compone di un solo vano rifinito e dotato di impianto di illuminazione ad uso civile; dalle planimetrie catastali risulta che esso confina con il sub. 25 e con il sub. 23 del medesimo foglio e particella.

L'immobile è esonerato dalla redazione dell'Attestato di Prestazione energetica (APE) secondo quanto disciplinato dal DLgs 192/2005, DLgs 63/2013 e successive modifiche.

La sua custodia giudiziale è affidata al sottoscritto professionista delegato.

**Prezzo base dell'immobile: € 10.460,17**

**Offerta minima: € 7.845,12 (pari al 75% del valore base d'asta).**

### **LOTTO TRE:**

- Locale destinato a deposito/magazzino sito al piano interrato dello stabile condominiale ubicato nel Comune di San Giovanni Rotondo alla Traversa (strada privata) di Via Tratturo delle Corse n.15 distinto al N.C.E.U. al foglio 57 p.la 2003 sub.28, cat. C/2, classe 4, consistenza mq.25,00, rendita € 96,68. Per accedere al locale si deve percorrere dapprima una rampa posta in prossimità del civico n.13 e di seguito percorrendo al suo interno una seconda rampa posta a destra dell'ingresso al piano, vi si accede direttamente al piano secondo interrato dello stabile condominiale. Il locale risulta essere il terzo da destra entrando dalla corsia centrale avente ingresso mediante un portone con basculante metallica. Al suo interno si compone di un solo vano rifinito e dotato di impianto di illuminazione ad uso civile; dalle planimetrie catastali risulta che esso confina con il sub.27 e con il sub.29 del medesimo foglio e particella.

Detto immobile è esonerato dalla redazione dell'Attestato di Prestazione energetica (APE) secondo quanto disciplinato dal DLgs 192/2005, DLgs 63/2013 e successive modifiche.

La custodia giudiziale di questo immobile è affidata al sottoscritto professionista delegato.

**Prezzo base dell'immobile: € 5.564,05.**

**Offerta minima: € 4.173,03(pari al 75% del valore base d'asta).**

\* \* \*

Gli immobili innanzi descritti sono oggetto di regolare accatastamento mediante dichiarazione protocollo n. FG0233203 del 29/12/2005 presso L'Agenzia delle Entrate nonché del Permesso di Costruire n.25 del 04/05/2006 rilasciato dall' Ufficio Tecnico -Settore Urbanistica del Comune di San Giovanni Rotondo.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive così come risulta, altresì, dalla relazione dell'esperto d'ufficio depositata in atti e pubblicata, unitamente al presente avviso di vendita, sul portale: ASTALEGALE.NET.

La vendita è a corpo e non a misura per cui eventuali differenze di misura non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

La vendita forzata, inoltre, non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali

dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e, comunque, non evidenziati in perizia, non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni. In particolare, eventuali domande giudiziali trascritte sugli immobili prima della trascrizione del pignoramento che ha dato impulso a questa procedura esecutiva resteranno a carico dell'acquirente.

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

Le spese derivanti dal loro trasferimento (imposta di registro, imposta sul valore aggiunto, le imposte ipotecarie e catastali nonché le spese necessarie per le cancellazioni delle trascrizioni ed iscrizioni ipotecaria gravanti sugli immobili trasferiti) sono a carico dell'acquirente; se occupati dal debitore o da terzi senza titolo la liberazione degli immobili verrà disposta col decreto di trasferimento che costituisce titolo esecutivo.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario compreso il compenso del professionista delegato e le spese da sostenere per le cancellazioni delle formalità gravanti sugli immobili trasferiti.

Anche gli eventuali oneri ai sensi della normativa urbanistica vigente saranno a carico dell'aggiudicatario.

Gli immobili vengono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si appartengono alla debitrice esecutata anche in relazione alla legge n. 47/1985 e successive modificazioni e integrazioni e come risulta dalla documentazione e dalla relazione di stima in atti.

La liberazione degli immobili, ove occupato dal debitore o da terzi senza titolo, sarà effettuata a cura del custode giudiziario, salvo che l'aggiudicatario lo esoneri da tali attività.

## COME PRESENTARE LE OFFERTE

La vendita sarà eseguita mediante la c.d. **procedura di vendita sincrona mista** e cioè sia la possibilità di ricezione delle offerte di acquisto in via telematica e sia con modalità analogica come previsto dall' art. 22 D.M. 32/2015.

**Il gestore della vendita telematica è la società AstaLegale.net.**

### **A) Presentazione di offerte telematiche**

L'offerta di acquisto, in via telematica, deve essere redatta secondo il modulo fornito dal Ministero della Giustizia e deve essere trasmesso **entro le ore 12,00 del primo ottobre 2024 (01/10/2024)**.

L'offerta d'acquisto dovrà inoltre contenere:

**1) il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e partita Iva, domicilio, stato civile, recapito telefonico dell'offerente il quale dovrà presentarsi personalmente il giorno e nel luogo fissato per la vendita e per la partecipazione all'eventuale gara.**

Se l'offerente è coniugato ed in regime di comunione legale dei beni dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;

**2) L'Ufficio Giudiziario presso il quale pende la procedura;**

**3) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;**

**4) il numero o altro dato identificativo del lotto;**

**5) la descrizione del bene;**

**6) l'indicazione del referente della procedura;**

**7) la data e l'ora fissata per le operazioni di vendita;**

**8) l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere inferiore al prezzo dell'offerta minima indicato nel presente avviso di vendita a pena di esclusione;**

9) il modo e il termine di versamento del saldo prezzo nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita che non dovrà essere, comunque, superiore a centoventi giorni; in mancanza di indicazione del termine, si intende che esso è di centoventi giorni dalla aggiudicazione;

10) l'importo a titolo di cauzione nella misura di un decimo del prezzo proposto dall'offerente dovrà essere versato mediante bonifico bancario sul conto corrente attivato presso la BCC di San Giovanni Rotondo, Ag. di Foggia ed intestato al Tribunale di Foggia con il seguente IBAN: IT24N0881015700000050004904 **in tempo utile affinché la somma sia accreditata al momento dell'apertura delle buste. La causale del bonifico deve essere: "cauzione procedura esecutiva immobiliare n. 380/2015"**.

11) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;

12) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto di bonifico;

13) l'indirizzo di casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere il bonifico e per ricevere le relative comunicazioni;

14) l'eventuale recapito telefonico dove ricevere le relative comunicazioni

15) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima come prescritto dal D.M. 32/2015.

## **B) Presentazione di offerte analogiche.**

Le offerte analogiche di acquisto, debitamente sottoscritte, dovranno essere depositate (anche da persona diversa dall'offerente) **presso lo studio del sottoscritto in Foggia alla via Arpi n. 102 in Foggia entro e non oltre le ore 12,00 del primo ottobre 2024 (01/10/2024)**, in busta chiusa. All'esterno della busta dovrà, a pena di esclusione, essere indicato un motto od uno pseudonimo dell'offerente che consenta a lui solo di riconoscerla con la data della vendita ed il nome del professionista delegato. Nessuna altra indicazione- né numero o nome della procedura né il bene per cui è stata fatta l'offerta né l'ora della vendita o altro- deve essere riportata sulla busta.

L'offerta corredata di marca da bollo di € 16,00, dovrà contenere:

1) il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale/partita Iva, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta) il quale dovrà presentarsi il giorno e nel luogo fissato per la vendita per la partecipazione all'eventuale gara.

Se l'offerente è coniugato ed in regime di comunione legale dei beni dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;

2) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;

3) l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere inferiore al prezzo dell'offerta minima indicato nel presente avviso di vendita a pena di esclusione;

4) il modo e il termine di versamento del saldo prezzo nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita che non dovrà essere, comunque, superiore a centoventi giorni; in mancanza di indicazione del termine, si intende che esso è di centoventi giorni dalla aggiudicazione. L'offerente può indicare un termine più breve, circostanza che può essere valutata dal Delegato ai fini dell'individuazione della migliore offerta;

5) la dichiarazione di residenza o la elezione di domicilio nel Comune di Foggia; in mancanza le comunicazioni saranno fatte presso lo studio del professionista delegato.

6) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.

**Con l'offerta dovrà essere allegata, a pena di inammissibilità, la seguente documentazione:**

- **se persona fisica**: fotocopia di un documento d'identità e del codice fiscale ed estratto per riassunto dell'atto di matrimonio o certificato di stato libero;
- **se società o persona giuridica**: certificato delle imprese o certificato del registro delle persone giuridiche, attestante la vigenza dell'ente ed i poteri di rappresentanza, nonché fotocopia di un documento d'identità del/dei legali rappresentanti.

Inoltre:

- **in caso di intervento di un rappresentante volontario**: originale o copia autentica della procura;
- **in caso di procuratore legale che presenti offerta per persona da nominare**: la riserva di nomina dovrà essere effettuata nella richiesta di acquisto;
- **in caso di cittadino di altro Stato, non facente parte dell'Unione Europea**: certificato di cittadinanza ed eventualmente permesso di soggiorno o carta di soggiorno al fine della verifica della condizione di reciprocità.

Inoltre, con l'offerta dovrà essere effettuato, a titolo di cauzione, il deposito di un assegno circolare non trasferibile intestato alla presente Procedura Esecutiva n.380/2015 (da inserire nella busta chiusa) per un importo pari al 10% del prezzo offerto.

**Saranno dichiarate inefficaci ex art. 571, comma 2, c.p.c.:**

- 1) le offerte criptate ed analogiche pervenute oltre il termine delle ore 12,00 del 01/10/2024;
- 2) le offerte che indicano il prezzo di acquisto inferiore al prezzo dell'offerta minima determinato nel presente avviso di vendita;
- 3) le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità suindicate;
- 4) le offerte criptate ed analogiche che prevedono il termine per il versamento del saldo prezzo superiore a centoventi giorni dalla data di aggiudicazione.

L'offerta presentata è irrevocabile salvo il Giudice ordini l'incanto e siano decorsi 120 giorni dalla sua presentazione.

### **MODALITÀ DELLA VENDITA**

Se l'offerta è pari o superiore al prezzo base come determinato nel presente avviso di vendita la stessa è senz'altro accolta anche in caso di mancata sua presentazione al giorno fissato per valutare le offerte (se non dovesse versare il prezzo indicato perderà la cauzione).

Qualora sia presentata una sola offerta ed il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo base stabilito nell' avviso di vendita ma in misura non superiore ad un quarto (pari cioè all'offerta minima pure indicata), si può dar luogo alla vendita quando non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art.588 c.p.c.

Se vi sono più offerte, anche nel caso in cui un offerta sia pari al prezzo base e l'altra o le altre siano pari all'offerta minima, si procederà ad una gara tra gli offerenti sull'offerta più alta con il sistema dei rilanci minimi entro i tre minuti che non potranno essere inferiori ad 1/50 del prezzo indicato dal maggior offerente. Il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto. Non saranno prese in considerazione le offerte pervenute dopo la conclusione della gara.

La gara sarà considerata chiusa quando saranno trascorsi tre minuti dall'ultima offerta senza che siano stati effettuati ulteriori rilanci; quanto al tempo del pagamento del prezzo la persona che risulterà aggiudicataria dopo la gara, dovrà conformarsi alle condizioni indicate nella migliore offerta.

Il mancato versamento anche di una sola rata entro dieci giorni dalla scadenza del termine dà luogo alla perdita, a titolo di multa, delle rate già versate con decadenza dall'aggiudicazione.

In caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al versamento del saldo prezzo con assegno circolare intestato non trasferibile intestato alla Procedura Esecutiva n.380/2015 ovvero mediante bonifico bancario e la ricevuta dell'avvenuto bonifico dovrà essere fornita al sottoscritto nel termine indicato nell'offerta presentata ovvero, in caso di mancata o erronea indicazione del termine, **entro centoventi giorni dall'aggiudicazione**, detratto l'acconto versato. Contestualmente al saldo del prezzo, l'aggiudicatario dovrà depositare una somma pari al 20% del prezzo di aggiudicazione per il pagamento degli oneri fiscali e delle spese; 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. In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà le somme versate a titolo di cauzione con l'applicazione delle sanzioni previste dalla legge.

Se all'esecuzione partecipa una banca o un istituto titolare di credito fondiario, l'aggiudicatario dovrà versare direttamente a tale banca o istituto la parte del prezzo corrispondente al suo complessivo credito nel termine fissato dal professionista delegato ai sensi dell'art. 574 c.p.c. (art. 41 comma 4 D. Lgs. n. 385/1993); l'attribuzione delle somme, in tal modo versate, deve intendersi meramente provvisoria e perciò stesso soggetta a definitiva verifica in sede di distribuzione del ricavato della vendita; entro quello stesso termine dovrà essere consegnato presso lo studio del sottoscritto il documento comprovante l'avvenuto versamento e la differenza tra l'importo spettante al creditore fondiario ed il prezzo di aggiudicazione.

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

In alternativa, l'aggiudicatario potrà avvalersi della facoltà di subentrare, senza autorizzazione del giudice, nel contratto di finanziamento stipulato dal debitore espropriato, assumendosi gli obblighi relativi, purché, entro quindici giorni dalla comunicazione del provvedimento di cui all'art. 574 c.p.c., paghi alla banca le rate scadute, gli accessori e le spese (art. 41 comma 5 D. Lgs. n. 385/1993).

E' fatto onere alle parti ed ai creditori iscritti non intervenuti di presenziare alla vendita per eventuali osservazioni in ordine all'offerta.

Il mancato versamento, nel termine stabilito, di quanto dovuto comporta a norma dell'art.587 c.p.c. la revoca dell'aggiudicazione e la perdita delle somme versate a titolo di cauzione.

Ogni creditore potrà presentare istanza di assegnazione degli immobili a norma degli artt. 588 e segg. c.p.c.

Se sono state depositate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c. e il prezzo che può conseguirsi per effetto dell'aggiudicazione anche a seguito di gara oppure il prezzo indicato nella miglior offerta o nell'offerta presentata per prima è inferiore al valore dell'immobile stabilito nel presente avviso, si procede all'assegnazione e non alla vendita.

Ai fini dell'individuazione della migliore offerta si terrà conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme, dei modi e dei tempi del pagamento nonché ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa.

Tra un'offerta pari al valore base d'asta ed un'istanza di assegnazione, che a norma del novellato art. 589 c.p.c. deve essere pari al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presentata, dovrà darsi corso alla vendita.

Se la gara non può aver luogo per mancanza di adesioni, l'immobile sarà aggiudicato a chi tra gli offerenti abbia formulato l'offerta più alta; a parità di prezzo, sarà preferito chi abbia formulato l'offerta a cui si accompagni la cauzione di maggior importo indipendentemente dal termine indicato per il versamento del saldo prezzo; a parità di cauzione, sarà preferita l'offerta che indichi il minor termine di pagamento del saldo prezzo. Rimane fermo che nel caso in cui le parti che hanno presentato l'offerta non aderiscono alla gara e la migliore offerta sia inferiore al prezzo base indicato nel presente avviso di vendita, prevarrà sull'offerta l'istanza di assegnazione eventualmente presentata.

L'aggiudicatario interessato ad ottenere l'erogazione di un mutuo garantito da ipoteca iscritta sull'immobile oggetto dell'aggiudicazione potrà rivolgersi agli istituti di credito il cui elenco completo, è disponibile presso lo studio del sottoscritto.

È riconosciuto alle parti (creditori procedenti, creditori intervenuti e debitori) il diritto di presenziare alla vendita.

In caso di mancata aggiudicazione l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli oneri bancari) sarà restituito dal sottoscritto professionista delegato al soggetto offerente con disposizione di bonifico ovvero mediante deposito da eseguirsi nel termine di tre giorni lavorativi.

Ulteriori informazioni potranno essere fornite dal sottoscritto con studio in Foggia alla Via Arpi n. 102 (recapito telefonico 0881/709064 - p.e.c. [dicico.vincenzo@avvocatilucera.legalmail.it](mailto:dicico.vincenzo@avvocatilucera.legalmail.it)).

Tutte le altre attività che, a norma degli artt. 571 e segg. c.p.c., devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, dovranno essere eseguite presso lo studio del sottoscritto.

19/06/2024.

Avv. Vincenzo di CICCIO