

Avv. Barbara Straface

Via De Nittis n. 7-71121 Foggia
0881.665482/777844 - 347.6566435
avv.barbarastraface@gmail.com

TRIBUNALE DI FOGGIA
Procedura Esecutiva Immobiliare R.G. Es. n. 302/2018 R.G. Es.
AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO
CON MODALITA' SINCRONA MISTA

Il professionista delegato avv. Barbara Straface

- visto il provvedimento di delega alla vendita emesso, ai sensi degli articoli 569, commi 3 e 5, 591-bis, 559 comma 4, 560 ultimo comma e 499 comma 5 c.p.c dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Foggia;

- vista la relazione di stima dei beni pignorati; vista la determinazione del valore dell'immobile, a norma dell'art. 568, comma 3, c.p.c.;

AVVISA

che il giorno **31 ottobre 2024 alle ore 16:00 e seguenti**, presso lo studio dell'avv. Barbara Straface sito in Foggia in via De Nittis n. 7, si terrà la **VENDITA SENZA INCANTO con modalità sincrona mista** dell'immobile di seguito descritto.

LOTTO UNICO

DESCRIZIONE IMMOBILE

Il lotto posto in vendita è costituito da albergo-ristorante e parcheggio scoperto ed è ubicato nel comune di San Marco in Lamis (FG) in località Borgo Celano - Contrada Casarinelle via Roberto Rossellini 2, con accesso anche da via Federico Fellini, diramazione di SS 272.

Il complesso edilizio destinato a struttura ricettivo alberghiera e a ristorante anche per ospiti non alloggiati, è costituito da un fabbricato composto da un piano primo sottostrada, un piano terra/rialzato, un primo piano, un secondo piano e un sottotetto, con annesse aree scoperte di pertinenza.

Tutta la struttura è recintata. I vari livelli sono serviti da una scala interna e da un ascensore posto ad ovest, inoltre vi è una scala di sicurezza esterna posta ad est del fabbricato.

Il totale dei posti letto dell'intera struttura ripartiti tra piano terra, primo piano e secondo è di 44.

Tutti i piani sono disimpegnati verticalmente da un vano scala ed ascensore.

La struttura in oggetto è realizzata in modo tale da essere accessibile anche a persone con ridotta o impedita capacità motoria.

La distribuzione funzionale è la seguente:

• PIANO SEMINTERRATO/sottostrada composto da:

1. Cucina: ha una superficie pari a 140 m²; è divisa in una zona cottura, zona lavaggio, zona celle, cantina e dispensa. Comunica con la sala ristorante mediante un corridoio e tramite una porta REI, ha due porte che danno direttamente all'esterno, una con apertura verso l'esterno;

2.Sala ristorante: ha una superficie di 473 m² e dispone di un accesso e/o ingresso autonomo dalla struttura alberghiera. Comunica con la cucina attraverso un corridoio, ha cinque uscite di sicurezza.

La sala è dotata di bagno idoneo per persone diversamente abili.

3. centrale termica locale pompe antincendio.

• PIANO TERRA/RIALZATO composto da:

1.Hall: ampia hall-reception con sala-soggiorno e sala TV , un ufficio per la gestione amministrativa, angolo bar e n. 1 camera disabili per due posti letto;

2.Tettoia: veranda chiusa realizzata con struttura in legno trattato con copertura.

3.Corte parcheggio: al cortile si accede dalla statale 272, è pavimentato ed illuminato; nella parte Nord-Est di esso è ubicato il gruppo elettrogeno e le macchine per la produzione dell'aria condizionata.

• PIANO PRIMO composto da:

1.numero 10 camere a 2 posti letto ognuna dotata di proprio servizio igienico e 1 camera ad 1 posto letto con annesso servizio igienico; inoltre vi è un piccolo ripostiglio.

• PIANO SECONDO composto da:

Avv. Barbara Straface

Via De Nittis n. 7-71121 Foggia
0881.665482/777844 - 347.6566435
avv.barbarastraface@gmail.com

1.numero 10 camere a 2 posti letto ognuna dotata di proprio servizio igienico e 1 camera ad 1 posto letto con annesso servizio igienico; inoltre vi è un piccolo ripostiglio.

•**TERZO PIANO/ SOTTOTETTO** composto da:

un vano adibito a camera da letto/spogliatoio per il personale con annesso servizio igienico in diretta comunicazione con la stanza, dotato di lavabo, tazza, bidet, doccia.

Il complesso posto in vendita è dotato di centrale termica di riscaldamento per condizionamento aria e produzione di acqua calda, impianto antincendio con rilevamento fumi, idrante con riserva idrica, impianto di videosorveglianza.

Fa parte del bene l'area esterna adibita a corte/parcheggio. I terreni individuati nelle particelle 678-302-355-664 sono destinati a area a parcheggio dotato di pavimentazione. L'area è dotata di recinzione il tutto per una superficie complessiva di circa 1.548 m2.

Il tutto è meglio descritto nella relazione di stima.

Restano a carico dell'acquirente e non a carico della procedura le eventuali spese arretrate.

DATI CATASTALI

L'immobile è identificato al catasto fabbricati del Comune di San Marco in Lamis come di seguito:

Albergo-ristorante :

foglio 100, particella 649 sub 3 (ex sub 2) zona cens 2, categoria D/2, rendita euro 21.223,60, via Rossellini, piano S1, T, 1,2,3.

Catasto terreni del comune di San Marco in Lamis: **foglio 100, particella 649**, qualità classe Ente Urbano, superficie 17 are e 59 centiare.

Parcheggio:

foglio 100, particella 678, qualità seminativo, classe 4, superficie 02 are e 95 centiare, reddito dominicale euro 0,69, reddito agrario euro 0,69.

foglio 100, particella 302, qualità seminativo arbor, classe 4, superficie 04 are e 92 centiare, reddito dominicale euro 1,14, reddito agrario euro 0,89.

foglio 100, particella 355, qualità seminativo arbor, classe 3, superficie 05 are e 3 centiare, reddito dominicale euro 1,43, reddito agrario euro 1,04.

foglio 100, particella 664, qualità seminativo, classe 4, superficie 02 are e 58 centiare, reddito dominicale euro 0,60, reddito agrario euro 0,60.

CONFINI

L'edificio è isolato da altri edifici infatti ogni lato si attesta su strada in particolare a nord- est si attesta tramite un parcheggio sulla statale 272 a sud-est su Via Rossellini.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Si da atto che allo stato, provvisoriamente, manca la certificazione energetica non ancora depositata dal Ctu..

SITUAZIONE URBANISTICA

Come risulta dalla perizia in atti il complesso immobiliare con destinazione d'uso hotel - sala ristorante denominato Hotel Rossemi è stato edificato in virtù di: Permesso di Costruire n. 132 del 19.12.2008 - Variante n. 16 del 20.02.2009 - Variante n. 73 del 13.05.2009 relativi ad eseguire i lavori "*spostamento vano ascensore ed altri interventi minori*". Collaudo statico regolarmente depositato presso il Genio Civile di Foggia in data 24.09.2009, n. 42828 di prot, ai sensi dell'art. 65 della L.R. n. 27/85 e art. 7 della Legge 086/71. Dichiarazione di conformità agli impianti tecnologici, ai sensi degli artt, 111-113-126-127 del D.P.R. 380/01.

La struttura è provvista di Attestato Prevenzioni Incendi (CPI) in corso di validità riferito alla classe 66.1.A - Alberghi, Pensioni di cui al D.P.R. 151/2011 e sottocategoria 74.1.A, con rinnovo del 15/12/2017 rif. Pratica V.V.F. 26409.

Nella perizia si attesta che dal raffronto comparativo tra la planimetria di progetto allegata al titolo abilitativo e lo stato attuale dei luoghi, si rileva sostanziale conformità per quanto riguarda gli ingombri planimetrici e volumetrici nonché le divisioni interne.

Le p.lle 678 - 302 - 355 - 664 del foglio 100 destinate a parcheggio scoperto ricadono nei "*Contesti per verde attrezzato di rispetto stradale* " Art. 22/P del vigente PUG, come indicato nel certificato di

Avv. Barbara Straface

Via De Nittis n. 7-71121 Foggia
0881.665482/777844 - 347.6566435
avv.barbarastraface@gmail.com

Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di San Marco in Lamis . Il parcheggio, insistente su dette particelle, è stato realizzato in virtù di Permesso di Costruire n. 68 del 08/06/2004 rilasciato dal Comune di San Marco in Lamis per l'intervento di "*pavimentazione appezamento di terreno e canalizzazione delle acque piovane di tale area*".

Per quanto riguarda il fabbricato in cui è sito l'albergo è stata rilasciata dal Comune di San Marco in Lamis "Autorizzazione di Agibilità" in data 24/02/2012.

Nella perizia si attesta che da ricerche svolte presso l'Agenzia del Territorio - Uff. Provinciale del Territorio di Foggia l'immobile risulta regolarmente accatastato, i dati corrispondono a quelli attuali.

I costi per la regolarizzazione dell'area a parcheggio restano a carico dell'acquirente e sono tenuti in considerazione in fase di stima.

CUSTODIA

Custode dell'immobile posto in vendita è il professionista delegato.

STATO DI POSSESSO

Attualmente l'immobile è nel possesso di una società che lo conduce in locazione.

PREZZO BASE D'ASTA

Prezzo base d'asta per il Lotto UNICO: euro450.000,00 (euroquattrocentocinquantamila,00) oltre oneri fiscali come per legge.

OFFERTA MINIMA (pari al 75% del valore base d'asta): euro337.500,00 (eurotrecentotrentasettemilacinquecento,00).

AVVERTENZE

Gli immobili vengono venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, liberi da formalità, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive come risulta, altresì, dalla relazione dell'esperto d'ufficio depositata in atti e pubblicata come di seguito precisato. La vendita è a corpo e non a misura e non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata, per cui l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, a mero titolo di 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 considerato, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni. Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura. Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario. Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

CONDIZIONI DELLA VENDITA SENZA INCANTO SINCRONA MISTA

A) Offerta telematica

L'offerta per la vendita telematica, dovrà essere redatta secondo il modulo fornito dal Ministero della Giustizia con trasmissione **entro le ore 12.00 del 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) - dovrà contenere come prescritto dal D.M. 32/2015:

- a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) la descrizione del bene;
- f) l'indicazione del referente della procedura;
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;

Avv. Barbara Straface

Via De Nittis n. 7-71121 Foggia

0881.665482/777844 - 347.6566435

avv.barbarastraface@gmail.com

h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto. Nel caso in cui il termine di pagamento indicato nell'offerta sia inferiore a quello di cui all'ordinanza di vendita, detto termine dovrà essere rispettato dall'aggiudicatario per il pagamento del "saldo prezzo" a pena di decadenza;

i) l'importo versato a titolo di cauzione pari almeno al 10% del prezzo offerto;

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

m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l) ;

n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 o, in alternativa, quello di cui al comma 5 dell'art. 12 del D.M. 32/2015, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;

o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento. Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization.

Il versamento della cauzione pari almeno ad 1/10 del prezzo offerto, dovrà essere effettuato mediante bonifico bancario da eseguirsi sul conto BCC San Giovanni Rotondo intestato alla procedura esecutiva **CODICE IBAN: IT61W0881015700000050006535 con la causale "Tribunale di Foggia Procedura esecutiva Immobiliare n. 302/2018 Versamento Cauzione"**. L'offerta presentata è irrevocabile e, pertanto, di essa si terrà conto anche in caso di mancata adesione alla gara dell'offerente.

B) Offerta con modalità analogica

Ciascun concorrente **entro le ore 12,00 del giorno precedente la data della vendita**, esclusi i giorni festivi ed il sabato, dovrà depositare presso lo studio legale dell'avv. Barbara Straface, sito in Foggia alla via De Nittis, 7, busta chiusa priva di qualsiasi indicazione, contenente le sole generalità di chi presenta l'offerta, il nome del professionista delegato e la data della vendita.

La domanda in bollo da € 16,00 di partecipazione alla vendita deve contenere:

1) cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale (partita Iva), domicilio, stato civile, regime patrimoniale, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta), il quale dovrà anche presentarsi il giorno e nel luogo fissato per la vendita per la partecipazione all'eventuale gara. Se l'offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i dati anagrafici e fiscali del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare. Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, deve essere allegato certificato del Registro delle Imprese da cui risultino i poteri, ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri. Se l'offerente è incapace, l'offerta dovrà essere sottoscritta dal legale rappresentante, previa autorizzazione giudiziale;

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

3) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre 1/4 al valore d'asta indicato nell'avviso di vendita, a pena di inammissibilità, nonché del termine per il versamento del medesimo, in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione;

4) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia;

5) la dichiarazione di residenza o la elezione di domicilio nel Comune di Foggia; in mancanza, le comunicazioni all'offerente saranno fatte presso lo studio legale dell'avv. Barbara Straface (art. 174 disp. att. c.p.c.).

All'offerta dovranno essere allegati:

1) se persona fisica, fotocopia di un documento di identità e del codice fiscale ed estratto per riassunto dell'atto di matrimonio o certificato di stato libero;

Avv. Barbara Straface

Via De Nittis n. 7-71121 Foggia

0881.665482/777844 - 347.6566435

avv.barbarastraface@gmail.com

2) se società o persona giuridica, certificato delle imprese o certificato del registro persone giuridiche, attestante la vigenza dell'ente ed i poteri di rappresentanza, di data non anteriore ai tre mesi, nonché fotocopia di un documento di identità del legale rappresentante;

3) se si è rappresentati da un avvocato, quest'ultimo deve essere munito di procura notarile rilasciata in data antecedente all'asta relativa alla proposta di acquisto depositata; procura che deve essere consegnata dall'avvocato al Delegato in sede d'asta;

4) in caso di avvocato che presenti offerta per persona da nominare, la riserva di nomina dovrà essere effettuata nella offerta di acquisto; l'avvocato dovrà dichiarare, entro e non oltre, tre giorni dalla vendita, le generalità del soggetto a cui l'immobile deve essere definitivamente intestato, in mancanza, l'aggiudicazione diviene definitiva a nome del procuratore;

5) trattandosi di cittadino di altro Stato, non facente parte della Comunità Europea, certificato di cittadinanza ed eventualmente permesso di soggiorno o carta di soggiorno, al fine della verifica della condizione di reciprocità;

6) un assegno circolare non trasferibile, intestato a Tribunale di Foggia – Procedura Esecutiva – con indicazione del relativo numero (“Tribunale Foggia Proc. N. 302/2018 R.G.E.”) per un importo pari al 10% del prezzo offerto a titolo di cauzione, che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

L'offerta presentata è irrevocabile, salvo i casi previsti dall'art. 571, comma 3, c.p.c. e pertanto di essa si terrà conto anche in caso di mancata presentazione alla gara dell'offerente.

SVOLGIMENTO DELLA GARA SINCRONA MISTA

Le buste saranno aperte alla presenza dei soli offerenti il giorno e all'ora indicati nell'avviso di vendita.

Almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, il gestore della vendita telematica invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato dall'offerente che ha trasmesso l'offerta in via telematica un invito a connettersi al portale e ad accedere con le proprie credenziali. Lo stesso invito verrà trasmesso dal gestore della vendita telematica al recapito telefonico indicato dall'offerente. L'offerente che presenzierà personalmente avanti al Delegato deve, a pena di esclusione dalla gara sincrona mista, comprendere e parlare correttamente la lingua italiana.

Il Gestore delle vendite Telematiche è la società IT AUCTION attraverso il suo portale dedicato vendite giudiziarie Italia.

Nell'ipotesi di presentazione di unica offerta valida:

a) se l'offerta è pari o superiore al valore d'asta/prezzo di riferimento indicato nell'avviso di vendita, l'offerta sarà accolta anche se l'offerente sia off line o assente in sala aste;

b) se l'offerta è inferiore al valore d'asta/prezzo di riferimento indicato nell'avviso di vendita (nei limiti di ammissibilità dell'offerta), l'offerta sarà accolta, salvo che:

- in primo luogo, il professionista delegato ritenga - in presenza di circostanze specifiche e concrete da indicare in ogni caso espressamente - che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita;

- in secondo luogo, siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.;

Nell'ipotesi di presentazione di più offerte criptate e/o analogiche valide si procederà:

a) in primo luogo, alla gara ex art. 573 c.p.c. sulla base dell'offerta più alta con l'avvertimento che il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto, salvo che il prezzo offerto all'esito della gara sia comunque inferiore al valore d'asta/prezzo di riferimento indicato nell'avviso di vendita e siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c. Con particolare riferimento alle modalità della gara, in caso di adesione, l'aumento minimo non dovrà essere inferiore a 1/50 del prezzo indicato dal maggior offerente, arrotondato a discrezione del professionista delegato. La gara dovrà considerarsi chiusa quando saranno trascorsi 2 (due) minuti dall'ultima offerta senza che siano stati effettuati ulteriori rilanci. La gara sincrona mista sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo senza che vi siano state offerte on line o analogiche migliorative rispetto all'ultima offerta valida. Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide nonché gli offerenti analogici presenti personalmente avanti il Delegato. La gara, che si svolgerà in modalità sincrona

Avv. Barbara Straface

Via De Nittis n. 7-71121 Foggia
0881.665482/777844 - 347.6566435
avv.barbarastraface@gmail.com

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.

b) in secondo luogo, qualora la gara non possa aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti e salvo che siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c., alla vendita a favore del miglior offerente oppure, nel caso di offerte dello stesso valore, a favore di colui che abbia presentato l'offerta per primo, con la precisazione che – ai fini dell'individuazione della miglior offerta – si deve tener conto nell'ordine dei seguenti elementi: entità del prezzo offerto, entità della cauzione prestata, termine indicato per il pagamento.

Il professionista delegato provvederà sull'istanza di assegnazione (che sia stata tempestivamente depositata nel termine di cui all'art. 588 c.p.c.) qualora ricorra alternativamente una delle seguenti situazioni:

- a) la vendita non abbia avuto luogo per mancanza totale di offerte;
- b) la vendita non abbia avuto luogo in quanto l'unica offerta sia stata di importo inferiore al valore d'asta;
- c) la vendita non abbia avuto luogo in quanto – in presenza di più offerte ed in assenza, tuttavia, di gara tra gli offerenti - il prezzo indicato nella miglior offerta o nell'offerta presentata per prima sia stata inferiore al valore d'asta;
- d) la vendita non abbia avuto luogo in quanto - in presenza di più offerte e di gara tra gli offerenti – il prezzo offerto all'esito della gara sia stato comunque inferiore al valore d'asta.

ADEMPIMENTI SUCCESSIVI ALL'AGGIUDICAZIONE

In caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al versamento del saldo prezzo entro il termine indicato in offerta ovvero, in mancanza di indicazione del termine, entro il termine di 120 giorni dall'aggiudicazione (con la precisazione che il termine per il versamento è soggetto alla sospensione feriale), consegnando al professionista delegato, presso il suo studio, un assegno circolare non trasferibile intestato al Tribunale di Foggia – Procedura Esecutiva – con indicazione del relativo numero (“Tribunale Foggia Proc. N. 302/2018 R.G.E.”) ovvero tramite bonifico bancario da eseguirsi sul conto BCC San Giovanni Rotondo intestato alla procedura esecutiva **CODICE IBAN: IT61W088101570000050006535 con la causale “ Tribunale di Foggia Procedura esecutiva Immobiliare n. 302/2018 Versamento saldo prezzo”**. Non saranno ritenute efficaci le offerte che prevedano il pagamento del prezzo in un tempo superiore a 120 giorni dalla comunicazione del provvedimento di cui all'art. 574, comma 1, c.p.c. L'offerente può indicare un termine più breve, circostanza che potrà essere valutata dal Delegato ai fini dell'individuazione della migliore offerta. Nel caso in cui il termine di pagamento indicato nell'offerta sia inferiore a quello di cui all'ordinanza di vendita, detto termine dovrà essere rispettato dall'aggiudicatario per il pagamento del “saldo prezzo” a pena di decadenza.

In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa.

Nello stesso termine, a pena di inefficacia e conseguente revoca dell'aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà bonificare sul predetto conto intestato alla procedura esecutiva o depositare presso lo studio del professionista delegato un altro assegno circolare non trasferibile, intestato a Tribunale di Foggia – Procedura Esecutiva – con indicazione del relativo numero (“Tribunale Foggia Proc. N. 302/2018 R.G.E.”) per un importo pari al 20% per tutte le tipologie di immobili del prezzo di aggiudicazione, a titolo forfettario, per gli oneri tributari, i diritti e le spese di vendita, salva la restituzione di quanto versato in eccedenza; ove detto importo dovesse risultare insufficiente, l'aggiudicatario sarà tenuto ad integrarlo nella misura dovuta entro il termine di 15 (quindici) giorni dalla comunicazione dell'invito all'uopo rivoltagli dal sottoscritto professionista delegato. Si precisa che ai fini della verifica della tempestività del versamento si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico. Ove l'aggiudicatario non provveda a versare in tutto o in parte le somme necessarie per il trasferimento del bene, il professionista delegato segnalerà tempestivamente tale situazione ai competenti uffici

Avv. Barbara Straface

Via De Nittis n. 7-71121 Foggia
0881.665482/777844 - 347.6566435
avv.barbarastraface@gmail.com

perché questi possano procedere al recupero coattivo degli importi dovuti e all'applicazione delle sanzioni previste dalla legge.

Se all'esecuzione partecipa una banca o un istituto di credito titolare di credito fondiario, l'aggiudicatario dovrà versare direttamente a tale banca o istituto la parte del prezzo corrispondente al suo complessivo credito:

- in caso di vendita senza incanto, nel termine fissato nel decreto emesso ai sensi dell'art. 574 c.p.c. (art. 41, comma 4, D. Lgs. N. 385/93); entro quello stesso termine dovrà essere consegnato al professionista delegato il documento comprovante l'avvenuto versamento;

- in caso di vendita con incanto, nel termine fissato ai sensi dell'art. 576, comma 1, n. 7) c.p.c. (art. 41, comma 4, D. Lgs. N. 385/93); entro quello stesso termine dovrà essere consegnato al professionista delegato il documento comprovante l'avvenuto versamento. A tal fine, non appena divenuta definitiva l'aggiudicazione, il professionista delegato inviterà la banca o l'istituto titolare di credito fondiario a precisare per iscritto entro 5 (cinque) giorni - a mezzo di nota specifica da inviare al suo studio – il 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 stessa, soggetta a definitiva verifica in sede di distribuzione del ricavato della vendita.

In alternativa, l'aggiudicatario potrà avvalersi della facoltà di subentrare, senza autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione, nel contratto di finanziamento stipulato dal debitore espropriato assumendosi gli obblighi relativi, purché entro 15 (quindici) giorni dalla comunicazione del decreto previsto dall'art. 574 c.p.c. (in caso di vendita senza incanto), ovvero dalla data di aggiudicazione definitiva (in caso di vendita con incanto), paghi alla banca le rate scadute, gli accessori e le spese (art. 41, comma 5, D. Lgs. 385/93).

Nel caso di vendita in più lotti, ciascun aggiudicatario è tenuto a versare, proporzionalmente, alla banca o all'istituto le rate scadute di accessori e le spese:
- nel termine di 15 (quindici) giorni dalla comunicazione del Decreto emesso ai sensi dell'art. 574 c.p.c. (in caso di vendita senza incanto), ovvero dalla data dell'aggiudicazione definitiva (in caso di vendita con incanto) (art. 41, comma 5, D. Lgs. n. 385/93);

L'aggiudicatario è tenuto, qualora intendesse godere di agevolazioni fiscali, al deposito di apposita dichiarazione, entro il termine previsto per il saldo prezzo, nella quale dovrà evidenziare le agevolazioni fiscali richieste.

Qualora l'aggiudicatario per il pagamento del saldo prezzo faccia ricorso ad un contratto di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, le somme dovranno essere erogate nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo direttamente dall'istituto di credito con le modalità indicate dal professionista delegato mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura. L'aggiudicatario dovrà quindi consegnare al delegato l'atto di assenso ad iscrizione ipotecaria di primo grado con la relativa nota di iscrizione. Contestualmente alla presentazione del decreto sottoscritto per la trascrizione, il delegato presenterà al conservatore dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Pubblicità Immobiliare anche la nota di iscrizione di ipoteca.

In caso di revoca dell'aggiudicazione e sempre che l'istituto ne abbia fatto espressa richiesta con atto ritualmente depositato in cancelleria e trasmesso in copia al delegato, le somme erogate potranno essere restituite direttamente all'istituto di credito senza aggravio di spese per la procedura.

FORMALITA' GRAVANTI SUI BENI

Avvenuto il versamento del prezzo, il giudice dell'esecuzione emetterà il decreto con il quale trasferirà all'aggiudicatario il bene espropriato. Al fine di consentire al Giudice dell'Esecuzione di ordinare la cancellazione di eventuali trascrizioni di pignoramenti o iscrizioni ipotecarie successive alla trascrizione del pignoramento, il professionista delegato provvederà ad acquisire presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile oggetto di vendita, dalla data del pignoramento sino a quella del decreto di trasferimento: l'onere della relativa spesa resterà a carico dell'aggiudicatario.

Avv. Barbara Straface

Via De Nittis n. 7-71121 Foggia
0881.665482/777844 - 347.6566435
avv.barbarastraface@gmail.com

Con il decreto di trasferimento sarà ordinata la cancellazione delle formalità di seguito evidenziate, gravanti sul bene aggiudicato, con spese a carico dell'aggiudicatario:

- iscrizione nn. 5821/944 del 07/03/2007 nascente da atto di concessione a garanzia di mutuo del 05/03/2007 numero repertorio 50924/18537 in favore di Unicredit Banca spa; mutuo di euro 1.400.000,00 ipoteca di euro 2.800.000,00 e durata 15 anni;
- iscrizione nn. 5499/762 del 03/03/2009 nascente atto di concessione a garanzia di mutuo del 19/02/2009 in favore di Unicredit Banca di Roma spa; importo mutuo euro 250.000,00 ipoteca 500.000,00 e durata 10 anni;
- trascrizione nn. 14983/11285 del 06/07/2018 nascente da verbale di pignoramento del 21/06/2018 rep. 4050 a favore di Unicredit spa.

NOTIZIE GENERALI

Gli eventuali interessati potranno 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 di vendita, con i seguenti istituti che hanno aderito alla iniziativa promossa dall'ABI: Banca della Campania S.p.A. (Tel. 0825/655295); Banca Carime (Tel. 0881/687521); Banca Popolare di Puglia e Basilicata - Filiale di Foggia (Tel. 0881/782711); Banca Popolare di Lanciano e Sulmona - Filiale di Lucera (Tel. 0881/520832); Banca 27-7 - Gruppo BPU- (Tel. 035/3833661); Banca Popolare di Bari sede di Bari (Tel. 080/5274244); Maeliorbanca Ufficio di Bari (Tel. 080/5481914); Banca Carime S.p.A. - Filiale di Foggia (Tel. 0881/794250); Banca Popolare Pugliese (Tel. 0833/500111); Sedicibanca S.p.a. Ufficio di Bari (080/5504163).

A tal fine, gli interessati potranno contattare le sedi delle agenzie o filiali incaricate dalle banche stesse per maggiori informazioni.

Le richieste di visita dell'immobile dovranno obbligatoriamente essere trasmesse tramite il Portale delle Vendite Pubbliche accedendo all'apposita funzione "prenota visita immobile" compilando il form di prenotazione. Ulteriori notizie, anche relative alle generalità del debitore, potranno essere fornite presso Studio Legale dell'avv. Barbara Straface in Foggia alla via De Nittis n. 7, Tel. 0881/777844, telefonando alla EDICOM Finance s.r.l., numero verde 800630663, nonché consultando il portale www.asteannunci.it e sul sito www.tribunale.foggia.it ove saranno pubblicati il presente bando, l'ordinanza di delega e la relazione di stima dell'esperto. **Il presente avviso di vendita viene pubblicato anche sul Portale delle Vendite Pubbliche.** Tutte le attività che, a norma dell'art. 571 e ss c.p.c. devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, saranno eseguite dal sottoscritto professionista delegato, presso il proprio studio legale. Per tutto quanto non espressamente previsto, per le offerte dopo l'incanto, per le eventuali domande di assegnazione e per le inadempienze dell'aggiudicatario si applicano le norme previste dal codice di procedura di civile. Per tutto quanto non espressamente previsto nel presente avviso, fa espresso richiamo alle vigenti norme di legge che si applicano automaticamente.

Foggia, 08/07/2024

Professionista Delegato
avv. Barbara Straface