

Avv. Franco Buonasorte

Tel-fax 0881/ 773026 – p.c. buonasorte.franco@avvocatifoggialemail.it

Via Volta n. 1 – 71100 Foggia

TRIBUNALE DI FOGGIA

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 239/2015.

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI CON MODALITA' SINCRONA MISTA

Il professionista delegato Avv. Franco Buonasorte

- visto il provvedimento di delega alla vendita emesso dal Giudice dell'Esecuzioni del Tribunale di Foggia, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., in data 16/3/2020;
- vista la relazione di stima dei beni pignorati;
- vista la determinazione del valore dell'immobile a norma dell'art. 568, III comma, c.p.c.
- visto il provvedimento del G.E del 10/9/2020 con il quale è stata disposta la sospensione della vendita del lotto n. 4;
- viste le disposizioni di legge che dispongono la sospensione delle vendite relative agli immobili adibite a residenza dei debitori e che riguardano i lotti 6 – 7 – 8;
- visto l'esito negativo della vendita senza incanto del 25/2/2021 che ha riguardato i lotti 1-2-3-5-9;
- visto l'esito negativo delle vendite senza incanto con il prezzo ribassato di $\frac{1}{4}$ del 1/6/2021 che ha riguardato i lotti 1-2-3-5-9;
- vista la vendita del 28/09/2021 che ha riguardato i lotti 1-2-3-5-9 nella quale sono stati aggiudicati i lotti n. 2 e n. 9, mentre sono state ritenute nulle le offerte relative ai lotti n.1-3-5- atteso che nelle buste non risultavano inseriti gli assegni da depositare a titolo di cauzione;
- visto la scadenza del termine previsto dalla legge per la sospensione delle vendite relative agli immobili adibiti a residenza dei debitori e che riguardano i lotti 6-7-8-
- visto l'avviso di vendita del 15/2/2022 che riguardava tutti i lotti, e la cui vendita veniva sospesa unitamente all'intera procedura con provvedimento del 4/1/2022;
- visto il provvedimento del G.E. del 24/2/2022 con il quale l'aggiudicatario dei lotti 2 e 9 nella vendita del 28/9/2021 veniva dichiarato decaduto dall'aggiudicazione;
- visto il provvedimento del G.E del 12/7/2023 con il quale veniva disposto il prosieguo delle operazioni di vendita, a seguito di riassunzione;
- vista la vendita senza incanto dell'8/11/2023 nella quale veniva aggiudicato il lotto n. 1 ed andava deserta per gli altri lotti;
- visto il provvedimento del G.E del 16/11/2023 con il quale si disponeva il prosieguo delle operazioni di vendita con un ribasso di $\frac{1}{4}$;
- visto il provvedimento del G.E del 2/2/2024 con il quale veniva dichiarato decaduto l'aggiudicatario del lotto n. 1 della vendita del 8/11/2023;
- vista la vendita del 8/2/2024 nella quale sono stati aggiudicati i lotti 2-3-5-6-7-9- mentre non è stato aggiudicato il lotto n. 8;
- vista la vendita del 14 Maggio 2024 relativa ai lotti n.1 e 8 nella quale sono stati assegnati i predetti lotti e dove si attende il saldo prezzo per detti lotti;
- visto il provvedimento del G.E. del 24/6/2024 con il quale veniva disposta la decadenza dell'aggiudicatario, nella vendita del 8/2/2024 dei lotti 5-6-7—9 e veniva disposta la fissazione di una nuova vendita alle medesime condizioni della precedente vendita;

- visto il provvedimento del G.E. del 23/09/2024 con il quale veniva disposta la decadenza dell'aggiudicatario nella vendita del 14/5/2024 dei lotti n. 1 e 8 e veniva disposta la fissazione di una nuova vendita alle medesime condizioni della precedente vendita disponendo che l'offerta dovrà contenere l'importo da versarsi a titolo di cauzione pari al 25% del prezzo offerto

AVVISA

che il giorno 20 Dicembre 2024 alle ore 16,00 in Foggia, presso lo studio del professionista delegato in Foggia alla via A. Volta n. 1 ed in via telematica tramite la piattaforma www.garavirtuale.it avrà luogo la

VENDITA SENZA INCANTO

dei seguenti beni con il medesimo prezzo fissato nella vendita dell'8/2/2024 relativamente ai lotti 2-3-5-6-7-9 e nella vendita del 14 maggio 2024 per i lotti 1-8 stante la decadenza degli aggiudicatari

LOTTO N. 1

DESCRIZIONE IMMOBILE

Fondo rustico sito in agro di Ortona alla contrada Valle Scodella della superficie catastale complessiva di Ha. **4.51.58** formante un unico corpo in parte vigneto (part. 140-88) ed in parte seminativo (part. 139), confinante nell'insieme con particella 22, particella 51, particella 136, salvo altri

DATI CATASTALI

Catasto terreni del Comune di Ortona **foglio 12** particelle:

- **88** seminativo di Ha. 1.50.52 con R.D. di €. 69,97 e R.A. di €. 46,65
- **139** seminativo di Ha. 1.50.53 con R.D. di €. 69,97 e R.A. 46,65
- **140** seminativo di Ha. 1.50.53 con R.D. di €. 69,97 e R.A. di €. 46,65

SITUAZIONE URBANISTICA

Come risulta dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Ascoli ed allegato alla perizia di ufficio a firma dell'ing. [REDACTED] i terreni ricadono nella zona omogenea denominata "Zona Agricola"

VALORE DELL'IMMOBILE

Il valore dell'immobile, determinato a norma dell'art. 568 c.p.c. è di **€. 144.505,00**

PREZZO BASE D'ASTA

Il prezzo base d'asta, tenuto conto dei ribassi effettuati nelle vendite precedenti e di quello fissato nella vendita del 14/5/2024, è di **€. 81.284,06.**

Offerta minima di **€. 60.963,04** (75% Valore base d'asta).

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori a 1/50 del prezzo indicato dal maggior offerente

PROVENIENZA

La particella 88 pervenne alla [REDACTED] con atto di compravendita a ministero Notaio [REDACTED] del 8/3/2007 trascritto a Foggia il 23/3/2007 ai nn. 7358/5204

La particella 140 pervenne alla [REDACTED] con atto di compravendita a ministero Notaio [REDACTED] del 8/3/2007 trascritto a Foggia il 23/3/2007 ai nn. 7359/5205

La particella 139 pervenne alla [REDACTED] in forza di decreto di trasferimento del 10/10/2008 n. 3049 trascritto a Foggia il 7/11/2008 ai nn. 27987/18530.

CUSTODIA

Custode dei beni è stato nominato il sottoscritto professionista delegato con studio in Foggia alla via A. Volta n. 1 – tel. 0881/773026 – email: franbuon@tin.it – posta certificata: buonasorte.franco@avvocatifoggia.legalmail.it

LOTTO N. 5

DESCRIZIONE

Appartamento ad uso ufficio sito in abitato di Foggia alla via Emilio Fioritto n. 12 costituito da due unità immobiliari tra loro comunicanti posto al primo piano con relativi 2 box auto nel piano interrato, confinante nel loro insieme con particella 6324, 6318, 6312, salvo altri.

DATI CATASTALI

Catasto Urbano del Comune di Foggia foglio 96 particelle:

- **6596 sub 7** zona cens. 1 Vico Aquila, Via Fioritto, piano 1 cat. A/10 – classe 2 vani 7,5 R.C. 2.653,30
- **6596 sub 8** zona censuaria 1 Via Enzo Fioritto interno 2 cat. A/10 classe 3 vani 3 R.C. 1.061,32
- **6596 sub 9** zona censuaria 1 Vico Aquila piano T cat. c/6 – classe 5 mq. 42 R.C. 373,09
- **6596 sub 35** zona censuaria 1 Via Enzo Fioritto piano S1 int. 10 cat. c/6 classe 3 consistenza mq. 23 R.C. 149,67.

SITUAZIONE URBANISTICA

Come risulta dalla perizia di ufficio a firma dell'ing. [REDACTED] il fabbricato di cui l'immobile è porzione è stato costruito in forza della concessione edilizia n. 51 del 7/6/1984 e successiva variante del 25/11/1985 n. 3.

Si evidenziano difformità tra le planimetrie riportate in catasto e lo stato di fatto poiché taluni tramezzi evidenziati in catasto non corrispondono a quelli effettivamente esistenti.

L'immobile appartiene alla classe energetica "D" con un consumo annuo di 164,08 Kwh/mq.

VALORE DELL'IMMOBILE

Il valore dell'immobile, determinato a norma dell'art. 568 c.p.c. è di **€. 426.270,00**

PREZZO BASE D'ASTA

Il prezzo base d'asta, tenuto conto dei ribassi di $\frac{1}{4}$ effettuato nelle vendite precedenti e di quello fissato nella vendita del 8/2/2024 è di **€. 179.832,65**

Offerta minima di **€. 134.874,48** (75% Valore base d'asta).

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori ad $\frac{1}{50}$ del prezzo indicato dal maggior offerente

PROVENIENZA

Pervenire da Cappuccio Vincenza in nuda proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$ e per la restante parte da Longo marco con atto di donazione a ministero Notaio [REDACTED] del 27/11/2012 trascritto a Foggia il 27/12/2012 ai nn. 24738/19161

CUSTODIA

Custode dei beni è stato nominato il sottoscritto professionista delegato con studio in Foggia alla via A. Volta n. 1 – tel. 0881/773026 – email: franbuon@tin.it – posta certificata: buonasorte.franco@avvocatifoggia.legalmail.it

LOTTO N. 6

DESCRIZIONE

Appartamento per civile abitazione sito in abitato di Foggia con accesso dal portone comune di via Pietro Colletta n. 6 posto al secondo piano della superficie complessiva di mq. 135,65 circa comprensiva di balconi in confine con vano scala, ascensore, proprietà di terzi

Box auto posto al piano seminterrato con accesso da via Pietro Colletta n. 4 di mq. 26,60 in confine con area di manovra, con il sub 23, con il sub 25, salvo altri

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati del Comune di Foggia **foglio 127** particelle

- **526 sub 15** – zona censuaria 1 – Via Pietro Colletta n. 6 – piano 2 – int. 5 – scala B -cat. A/3 – classe 5 vani 6,5 R.C. 856,03
- **526 sub 24** – zona censuaria 1 – via P. Colletta n. 4 piano S1 cat C/6 classe 3 mq. 24 R.C. €. 156,18

SITUAZIONE URBANISTICA

Come risulta dalla perizia di ufficio a firma dell'ing. [REDACTED] il fabbricato di gli immobili sono porzioni è stato costruito in forza della licenza per costruire n 82 del 29/12/1971 e successiva variante n. 340 del 13/1/1972

L'appartamento presenta delle difformità tra le planimetrie riportate in catasto e lo stato di fatto poiché taluni tramezzi evidenziati in catasto non corrispondono a quelli effettivamente esistenti.

L'appartamento rientra nella classe energetica "G" con un consumo annuo di 147,59 Kwh/mq.

VALORE DELL'IMMOBILE

Il valore dell'immobile, determinato a norma dell'art. 568 c.p.c. è di **€. 243.027,50**

PREZZO BASE D'ASTA

Il prezzo base d'asta, tenuto conto dei ribassi di $\frac{1}{4}$ effettuato nelle vendite precedenti e di quello fissato nella vendita del 8/2/2024 è di **€. 182.270,62**

Offerta minima di **€. 136.702,96** (75% Valore base d'asta).

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori a 1/50 del prezzo indicato dal maggior offerente

PROVENIENZA

Da [REDACTED] con atto di compravendita a ministero Notaio [REDACTED] del 18/12/1981 trascritto a Foggia il 9/1/1982 ai nn. 424/128920

CUSTODIA

Custode dei beni è stato nominato il sottoscritto professionista delegato con studio in Foggia alla via A. Volta n. 1 – tel. 0881/773026 – email: franbuon@tin.it – posta certificata: buonasorte.franco@avvocatifoggia.legalmail.it

LOTTO N. 7

DESCRIZIONE

Appartamento per civile abitazione sito in abitato di Foggia con accesso dal portone Comune di via Gramsci n. 107 posto al 2 piano della superficie complessiva di circa mq. 175 compresi i balconi confinante con

N. 2 posti auto della superficie ciascuno di mq. 26 posti al piano interrato dell'edificio confinanti con

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati del Comune di Foggia **foglio 125** particelle

- **567 sub 286** zona cens. 1 – Via Antonio Gramsci 107, piano 2 cat. A/3 - classe 5 – vani 7,5 Rendita € 987,72

- **567 sub 229** zona cens. 1 – Via Antonio Gramsci snc, piano S2 interno 30 cat. C/6 classe 3 consistenza mq. 26 Rendita € 169,19

- **567 sub 230** zona cens. 1 – Via Antonio Gramsci snc, piano S2 interno 31 cat. C/6 classe 3 consistenza mq. 26 Rendita € 182,21

-

SITUAZIONE URBANISTICA

Come risulta dalla perizia di ufficio a firma dell'ing. [REDACTED] il fabbricato di cui gli immobili sono porzioni è stato costruito in forza della concessione edilizia n. 142 del 31/7/2001 e permesso di costruzione in variante n. 75 del 18/7/2006

L'appartamento rientra nella classe energetica "E" con un consumo annuo di 98,10 Kwh/mq.

VALORE DELL'IMMOBILE

Il valore dell'immobile, determinato a norma dell'art. 568 c.p.c. è di **€ 291.693,80**

PREZZO BASE D'ASTA

Il prezzo base d'asta, tenuto conto dei ribassi di $\frac{1}{4}$ effettuato nelle vendite precedenti e di quello fissato nella vendita del 8/2/2024 è di **€ 218.770,35**

Offerta minima di **€ 164.077,76** (75% Valore base d'asta).

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori a 1/50 del prezzo indicato dal maggior offerente

PROVENIENZA

Pervenne al signor [REDACTED] con atto di compravendita a ministero Notaio [REDACTED] del 20/5/2010 trascritto a Foggia il 3/6/2010 ai nn. 12039/8167

CUSTODIA

Custode dei beni è stato nominato il sottoscritto professionista delegato con studio in Foggia alla via A. Volta n. 1 – tel. 0881/773026 – email: franbuon@tin.it – posta certificata:

LOTTO n. 8

DESCRIZIONE

Villetta bifamiliare sita in abitato di Foggia localizzata in un residence alla via Mario Forcella composta da un piano terra della superficie di circa mq 163, da un piano interrato di circa mq. 130,00 da un giardino di pertinenza con relativo posto auto scoperto di circa m. 29 confinante nell'insieme con particella 518, particella 520, particella 517, salvo altri

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati del Comune di Foggia **foglio 49** particelle:

- **519 sub 2** – zona Censuaria 2 – via Mario Forcella snc – piano S2-T , cat. A/2 classe 5 consistenza vani 13 R.C. €. 1.477,07
- **521 sub 15**- zona Censuaria 2 – via Mario Forcella piano T, cat. C/6 classe 1 consistenza mq. 29 R.C. €. 65,90

SITUAZIONE URBANISTICA

Come risulta dalla perizia di ufficio a firma dell'ing. [REDACTED] gli immobili sono stati costruiti in forza del permesso di costruire n. 120 del 13/11/2003.

L'appartamento presenta delle difformità tra le planimetrie riportate in catasto e lo stato di fatto poiché taluni tramezzi evidenziati in catasto non corrispondono a quelli effettivamente esistenti.

L'appartamento rientra nella classe energetica "E" con un consumo annuo di 199,65 Kwh/mq.

VALORE DELL'IMMOBILE

Il valore dell'immobile, determinato a norma dell'art. 568 c.p.c. è di **€. 662.600,00**

PREZZO BASE D'ASTA

Il prezzo base d'asta tenuto conto del ribasso di $\frac{1}{4}$ rispetto a quello fissato nelle vendite precedenti e di quello fissato nella vendita del 14/5/2024, è di **€. 372.712,50**

Offerta minima di **€. 279.534,37** (75% Valore base d'asta).

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori a 1/50 del prezzo indicato dal maggior offerente

PROVENIENZA

Pervenire alla debitrice [REDACTED], con atto di compravendita a ministero [REDACTED] del 22/12/2008 trascritto a Foggia il 30/12/2008 ai nn. 32535/21646, con precisazione che grava servitù di passaggio trascritta in data 29 Maggio 2008 ai nn. 12828/9060 a favore della [REDACTED]

CUSTODIA

Custode dei beni è stato nominato il sottoscritto professionista delegato con studio in Foggia alla via A. Volta n. 1 – tel. 0881/773026 – email: franbuon@tin.it – posta certificata: buonasorte.franco@avvocatifoggia.legalmail.it

LOTTO N. 9

DESCRIZIONE

Villetta a schiera sita nel Comune di Faeto localizzata nel Residence San Leonardo località Rovitella via delle Buganville a circa 4 Km dal centro abitato composta da piano terra e primo piano della superficie di mq. 57,30, di un giardino di pertinenza della superficie di mq. 24,70 e di un box auto al piano interrato di mq. 15,10, confinante nell'insieme con particella 239, part. 301, part. 242.

DATI CATASTALI

Catasto terreni del Comune di Faeto **foglio 25** particelle:

- **238 sub 3** – contrada Rovitella piano T-1, interno 1 lotto 9 – edificio 7 categoria A/3 classe 2 vani 4 R.C. €. 227,24
- **238 sub 33** contrada Rovitella piano S1, lotto 9 – edificio 7 categoria C/6 classe 1 mq. 15 R.C. €. 39,51

SITUAZIONE URBANISTICA

. Come risulta dalla perizia di ufficio a firma dell'ing. Giacomo Lombardi gli immobili sono stati costruiti in forza della concessione edilizia n. 5/1989 rilasciata dal Comune di Faeto L'appartamento rientra nella classe energetica "G" con un consumo annuo di 336,23 Kwh/mq.

VALORE DELL'IMMOBILE

Il valore dell'immobile, determinato a norma dell'art. 568 c.p.c. è di **€. 25.076,50**

PREZZO BASE D'ASTA

Il prezzo base d'asta tenuto conto dei ribassi di $\frac{1}{4}$ effettuato nelle vendite precedenti e di quello fissato nella vendita del 8/2/2024 è di **€. 10.579,14**

Offerta minima di **€. 7.934,35** (75% Valore base d'asta).

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori ad 1/50 del prezzo indicato dal maggior offerente

PROVENIENZA

Pervenne da [REDACTED] con atto di donazione del 27/11/2012 a ministero Notaio [REDACTED] i, trascritto a Foggia il 28/12/2012 ai nn. 9708/7919

CUSTODIA

Custode dei beni è stato nominato il sottoscritto professionista delegato con studio in Foggia alla via A. Volta n. 1 – tel. 0881/773026 – email: franbuon@tin.it – posta certificata: buonasorte.franco@avvocatifoggia.legalmail.it

RENDE NOTO

- che gli immobili saranno 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 di ufficio depositata in atti e pubblicata come di seguito precisato. Si precisa che sulla particella 139 in data 9/3/1991 ai nn. 6152/5211 è trascritto vincolo di destinazione a favore del Comune di Ortona; il terreno di cui al lotto n. 1 risulta condotto in fitto da terzi in forza di contratto non opponibile alla procedura.

- che la vendita sarà a corpo e non a misura; pertanto, eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

- che la vendita forzata 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, anche se occulti o, comunque, non evidenziati in perizia, 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 di quello precedente, non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati - non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene.

- che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistica edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito alla disciplina dell'art. 40 della L. 28 Febbraio 1985 n. 47, come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 Giugno 2001 n. 380, purchè presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

- che gli immobili saranno venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti; se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a cure e spese dell'aggiudicatario;

- che, la liberazione dell'immobile, ove occupato dal debitore o da terzi senza titolo sarà effettuata a cura del custode giudiziario, salvo che l'aggiudicatario lo esoneri;

- che ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario;

- che, per quanto qui non previsto si applicheranno le vigenti norme di legge

AVVERTE

- che in base a quanto disposto dall'art. 624 bis c.p.c. il Giudice dell'esecuzione può, sentito il debitore, sospendere, per una sola volta il processo sino a ventiquattro mesi su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo. L'istanza può essere proposta fino a venti giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte di acquisto nel caso di vendita senza incanto;

- che in base a quanto disposto dall'art. 161 bis disp. Att. C.p.c. il rinvio della vendita può essere disposto solo con il consenso dei creditori e degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi degli art. 571 e 580.

DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO

A) OFFERTA TELEMATICA

L'offerta per la vendita telematica, da redigersi secondo il modulo fornito dal Ministero di 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 previsto dal D.M. 32/2015;

1) I dati identificativi dell'offerente, con espressa indicazione del codice fiscale o della partita Iva;

2) L'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;

3) L'anno ed 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 l'inizio delle operazioni di vendita;

8) Il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento. 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;

9) L'importo a titolo di cauzione, **pari al 25% del prezzo offerto, come da provvedimento del G.E del 23/09/2024** relativamente ai lotti **n. 1 e 8** e del 10% del prezzo offerto relativamente agli altri lotti mediante bonifico bancario da eseguirsi sul conto corrente n. 102717190 dell'Unicredit Foggia IBAN IT 95G02008 15713 000102717190 con la seguente dicitura "Posizione 201500023900001 [REDACTED] - cauzione lotto... vendita del 20/12/2024 in tempo utile affinché la somma sia accreditata al momento della apertura delle buste;

10) La data, l'orario ed il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;

11) Il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui sopra;

12) 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;

13) L'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni.

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 postale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese di origine, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization

B) OFFERTE CON MODALITA' ANALOGICA

Le offerte analogiche di acquisto dovranno essere depositate in busta chiusa entro le ore 12,00 del giorno precedente la data della vendita (escluso i giorni festivi ed il sabato) e presso lo studio del professionista delegato in Foggia alla via Alessandro Volta n. 1,

Sulla busta può essere indicato un nome di fantasia e la data della vendita. Nessun'altra indicazione deve essere apposta sulla busta.

L'offerta di acquisto deve essere munita di marca da bollo di €. 16,00 e per la sua validità deve 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 anche presentarsi il giorno e nel luogo fissato per la vendita per la partecipazione all'eventuale gara. Se l'offerente è incapace, l'offerta dovrà essere sottoscritta dal legale rappresentante previa autorizzazione giudiziale; se coniugato, in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; 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. In caso di offerta a mezzo procuratore legale si applica l'art. 583 c.p.c.

- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, così come indicati nell'avviso di vendita;

- l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere inferiore di oltre $\frac{1}{4}$ al valore d'asta indicato nel presente avviso di vendita a pena di inammissibilità dell'offerta;

- il modo e il termine del versamento del saldo prezzo, nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita, che non potrà essere superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione; in mancanza di indicazione del termine si intende che esso è di 120 giorni dalla aggiudicazione; l'offerente può indicare un termine più breve, circostanza che potrà essere valutata dal Delegato ai fini della individuazione della migliore offerta. Nel caso in cui il termine di pagamento indicato nell'offerta sia inferiore a quello dell'ordinanza di vendita, detto termine dovrà essere rispettato dall'aggiudicatario per il pagamento del saldo prezzo a pena di decadenza;

- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima ivi compresi gli allegati; l'avviso di vendita e ogni altro documento pubblicato sul portale delle vendite giudiziarie in relazione all'immobile per il quale viene presentata l'offerta.

All'offerta dovranno essere allegati a pena di inammissibilità

- se persona fisica, fotocopia di un documento di identità, 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 persone giuridiche, attestante la vigenza dell'ente ed i poteri di rappresentanza, nonché fotocopia di un documento di identità del o dei legali rappresentati legali;

- in caso di intervento di un rappresentante volontario originale o copia autentica della procura;

- in caso di avvocato che presenti offerta per persona da nominare, la riserva di nomina dovrà essere effettuata nella offerta di acquisto;

- 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;

- un assegno circolare bancario e/o postale non trasferibile intestato a Tribunale di Foggia – Procedura esecutiva con la indicazione del relativo numero di procedura, per un importo

complessivo **pari al 25% del prezzo offerto**, a titolo di cauzione, da inserire all'interno della busta e che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.

Le buste verranno aperte alla data fissata per l'esame delle offerte.

L'offerta presentata è irrevocabile e, pertanto, di essa si terrà conto anche in caso di mancata presentazione alla gara dell'offerente.

IRREVOCABILITA' DELL'OFFERTA

L'offerta presentata è irrevocabile, salvo i casi previsti dall'art. 571, III comma c.p.c.. Si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non compaia il giorno fissato per la vendita.

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

Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita in misura non superiore al quarto si potrà far luogo alla vendita quando non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.. In tali casi lo stesso ha senz'altro luogo alle condizioni e con i termini fissati con l'ordinanza pronunciata ai sensi dell'art. 569 c.p.c.

SVOLGIMENTO DELLA GARA

Gestore della vendita telematica è la società "**Edicom Servizi**" attraverso il suo portale dedicato "**www.garavirtuale.it**"; referente della procedura incaricato alle operazioni di vendita è il sottoscritto professionista delegato.

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 ed è tenuto a partecipare personalmente all'asta ovvero può farsi rappresentare da un avvocato munito di procura speciale rilasciata in data antecedente all'asta relativa alla proposta di acquisto depositata; procura che deve essere consegnata dall'avvocato al delegato in sede di asta. In caso, invece, 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 l'immobile deve essere definitivamente intestato.

Qualora in base quanto disposto dall'art. 161 dip. 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 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 potrà sospendere la vendita sincrona mista solo previo provvedimento in tal senso emesso dal G.E. e a non celebrare la vendita sincrona mista quando il creditore procedente ed i creditori intervenuti abbiano espressamente rinunciato all'espropriazione con atto scritto previamente depositato in cancelleria.

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

Nell'ipotesi **di presentazione di un'unica offerta:**

a) Se l'offerta sia 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 sia 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 via sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita; in secondo luogo, siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli art. 588 e 589 c.p.c..

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

a) In primo luogo alla gara ex art. 573 c.p.c. sulla base della 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 dell'art. 588 e 589 c.p.c. Con particolare riferimento alle modalità di gara l'aumento minimo non dovrà essere inferiore a 1/50 del prezzo indicato dal maggior offerente, arrotondato a discrezione dal professionista delegato. La gara dovrà considerarsi chiusa quando saranno trascorsi un minuto dall'ultima offerta, senza che via 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 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.

L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene. Qualora la gara non possa aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti (cui è equiparabile la mancata partecipazione alla deliberazione delle offerte) e salvo che siano state presentate istanza di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c., il professionista delegato aggiudicherà il bene a colui che abbia offerto il maggior prezzo o, in caso di parità di prezzo offerto, a chi abbia versato la cauzione di maggior importo o, in caso di parità di prezzo e di importo della cauzione, a chi abbia offerto di pagare nel minor tempo; ove le offerte siano tutte equivalenti il professionista delegato aggiudicherà a colui il quale abbia presentato l'offerta per primo.

All'offerente che non risulterà aggiudicatario la cauzione sarà immediatamente restituita.

TERMINE PER IL SALDO PREZZO

In caso di aggiudicazione il termine per il deposito del saldo prezzo e delle spese sarà comunque quello indicato nell'offerta dall'aggiudicatario. Nell'ipotesi in cui sia stato indicato un termine superiore a 120 giorni, il versamento del saldo prezzo e delle spese dovrà essere effettuato comunque entro detto termine.

* * *

DISPOSIZIONI RELATIVE AL PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI ACCESSORI

In caso di aggiudicazione, l'aggiudicatario è tenuto:

al saldo del prezzo di aggiudicazione (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione prestata) che dovrà essere versato entro il termine indicato nell'offerta, ovvero qualora sia stato indicato un termine superiore entro 120 giorni dalla aggiudicazione (con la precisazione che il termine per il versamento è soggetto alla sospensione feriale) presso lo studio del professionista delegato, mediante assegno circolare non trasferibile intestato al Tribunale di Foggia – procedura esecutiva n. (con la indicazione del relativo numero) ovvero mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura e di tale bonifico dovrà essere data prova al professionista delegato

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

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 nella misura dell'80% mentre il restante 20% dovrà essere versato sul conto della procedura a garanzia della copertura delle spese prededucibili non ancora quantificabili nel termine fissato dal professionista delegato ai sensi dell'art. 574 c.p.c. (art. 41 comma 4 D.Lgs 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 professionista delegato 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 la aggiudicazione, la Banca o l'istituto titolare di credito fondiario dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato, apposta 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.

Il delegato comunicherà all'aggiudicatario a mezzo lettera racc.ta o posta elettronica certificata che l'importo da versare per il saldo prezzo e per le imposte conseguenti al trasferimento dovrà essere accreditato nella misura dell'80% in favore del creditore fondiario mentre il restante 20% sarà versato sul conto corrente della procedura a garanzia della copertura delle spese prededucibili non ancora quantificabili.

Ove il creditore fondiario non provveda a comunicare al professionista delegato nel termine sopra indicato quanto richiesto, il versamento del saldo prezzo e delle imposte dovrà essere effettuato dall'aggiudicatario sul conto intestato alla procedura ovvero mediante assegno circolare secondo le disposizioni generali previste in materia di versamento del saldo prezzo previste nella ordinanza. In tal caso, la quota di spettanza de creditore fondiario sarà quindi accreditata in favore di quest'ultimo e nella misura dell'80% su mandato del professionista, in assenza del piano di riparto, sul quale poi sarà annotato a conguaglio nei limiti di cui all'art. 2855 c.c. In ogni caso il pagamento art. 41 TUB dal professionista delegato verrà effettuato solo dopo la verifica del credito precisato, la quantificazione degli oneri in prededuzione ex art. 2270 c.c., delle cessioni e successioni a titolo particolare.

In alternativa, l'aggiudicatario potrà avvalersi della facoltà di subentrare, senza autorizzazione del giudice dell'esecuzione, nel contratto di finanziamento stipulato dal debitore espropriato, assumendosi gli obblighi relativi, purchè, entro quindici giorni 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).

2) **al versamento**, nello stesso termine a pena di inefficacia e conseguente revoca dell'aggiudicazione sempre presso lo studio del professionista delegato, contestualmente al saldo prezzo, mediante assegno circolare non trasferibile intestato al Tribunale di Foggia procedura

esecutiva n. (con la indicazione del relativo numero) o bonifico sul conto intestato al giudizio esecutivo **di una somma pari ad un quinto del prezzo di aggiudicazione** per oneri, diritti e spese di vendita (imposta registro, imposta sul valore aggiunto, imposte ipotecarie e catastali, spese necessarie per la cancellazione delle trascrizioni e iscrizioni ipotecarie gravanti sull'immobile e per acquisire i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile oggetto di vendita dalla data del pignoramento sino a quella del decreto di trasferimento) che sono a carico dell'aggiudicatario; ove detta somma dovesse risultare insufficiente, l'aggiudicatario sarà tenuto ad integrarla nella misura dovuta entro il termine di quindici giorni dalla comunicazione dell'invito all'uopo rivoltagli dal sottoscritto professionista delegato.

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

Qualora l'aggiudicatario per il pagamento del saldo prezzo faccia ricorso ad un contratto di finanziamento con concessione di ipoteca di 1 grado sull'immobile acquistato le somme dovranno essere erogate nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo, direttamente dall'Istituto di credito al professionista delegato con la indicazione del numero della procedura o mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura.

L'aggiudicatario dovrà quindi consegnare al delegato, l'atto di assenso ad iscrizione ipotecaria di 1 grado con la relativa nota di iscrizione. Contestualmente alla presentazione del decreto sottoscritto per la trascrizione, il delegato presenterà al Conservatore della 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 fatta 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.

Di seguito si indicano gli istituti di credito che hanno aderito alla iniziativa promossa dall'ABI:

- 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 (080/5274244); Maeliorbanca Ufficio di Bari (080/5481914); Banca Carime s.p.a. filiale di Foggia (tel.0881/794250) e filiale di San Severo (0882/223422), Banca Popolare Pugliese (tel.0833/500111); Banca della Campania – Direzione Generale – Avellino (0825/655295), Banca Monte Paschi Siena s.p.a – Filiale di Foggia; Sedicibanca s.p.a. via Zucchelli 16, Roma (tel.06474881); BancApulia s.p.a.; Banca Popolare di Milano.

Per maggiori informazioni, gli interessati potranno contattare le sedi delle agenzie o filiali incaricate dalle banche stesse.

14) **al deposito di apposita dichiarazione**, entro il termine previsto per il saldo prezzo, qualora l'aggiudicatario intendesse godere di agevolazioni fiscali, nella quale dovrà evidenziare le agevolazioni fiscali richieste

ISTANZE DI ASSEGNAZIONE

Si 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 condizioni:

a) la vendita non abbia luogo per mancanza totale di offerte;

b) la vendita non abbia luogo in quanto l'unica offerta sia stata di importo inferiore al valore d'asta;

c) la vendita non abbia luogo in quanto – in presenza di più offerte ed in assenza tuttavia di gara tra gli offerenti – il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima sia stata inferiore al valore d'asta;

d) la vendita non abbia 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.

Il professionista delegato provvederà conseguentemente:

1) ad assegnare al creditore procedente ed ai creditori intervenuti termine di 30 giorni per il deposito di nota analitica di precisazione del credito vantato, con indicazione distinta del capitale, degli interessi e delle spese e con indicazione distinta, nell'ipotesi di credito assistito da privilegio ipotecario- della quota garantita da privilegio e della quota in chirografario.

2) A determinare – nel termine di 15 giorni dal deposito delle note di precisazione del credito o comunque dalla scadenza del termine assegnato ai creditori – l'ammontare forfettario delle spese dovute per il proprio compenso (anche in qualità di custode giudiziario) per le spese conseguenti alla pronuncia del decreto di trasferimento ed in genere per le spese della procedura eventualmente dovute;

3) A determinare l'ammontare del conguaglio eventualmente dovuto dall'assegnatario;

4) Ad assegnare al soggetto istante termine di giorni 60 dalla comunicazione per il versamento delle spese come sopra determinate e dell'eventuale conguaglio sul conto intestato alla procedura ovvero eseguendo il pagamento mediante assegno circolare

5) A trasmettere al giudice gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento unitamente alla documentazione acquisita e alla ulteriore documentazione necessaria per la pronuncia del decreto ex ar. 586 c.p.c.

CESSAZIONE OPERAZIONI DI VENDITA

In caso di vendita fatta in più volte o in più lotti, si disporrà la cessazione della vendita quando il prezzo già ottenuto raggiunga l'importo delle spese di esecuzione e dei crediti azionati dal creditore procedente e dai creditori intervenuti, comprensivi del capitale, degli interessi e delle spese

DECRETO DI TRASFERIMENTO

Avvenuto il versamento del prezzo il giudice dell'esecuzione emette il decreto con il quale trasferisce all'aggiudicatario il bene espropriato e sarà ordinata la cancellazione delle formalità di seguito evidenziate, gravanti sul bene aggiudicato,

NOTIZIE UTILI

Il presente avviso di vendita sarà affisso per tre giorni continui nell'albo del Tribunale di Foggia.

L'ordinanza di delega, il bando di vendita e la relazione dell'esperto saranno pubblicati a cura della Edicom Finance s.r.l. sul portale www.asteannunci.it, ove è possibile reperire maggiori informazioni, nonché sul portale delle vendite pubbliche

Le richieste di visita dell'immobile dovranno essere obbligatoriamente trasmesse tramite il portale delle vendite pubbliche accedendo all'apposita funzione "prenota visita immobile" compilando il form di prenotazione.

Ulteriori dettagli, anche relativi alle generalità del debitore, potranno essere fornite presso lo studio dell'Avv. Franco Buonasorte in Foggia alla via A. Volta n. 1 Tel. 0881/773026, ovvero telefonando al numero verde 800630663.

Tutte le attività che a norma degli artt. 576 e segg. c.p.c. devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, saranno eseguite dal sottoscritto Professionista Delegato presso il suo studio.

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 civile.

Foggia, li 30/09/2024

Il Professionista Delegato
Avv. Franco Buonasorte

