

STUDIO LEGALE
Avv. Stefania Paciello
Via Danimarca n.9 – 71122 FOGGIA
Tel. 0881.638991 - Fax: 0881.881798
PEC: paciello.stefania@avvocatifoggia.legalmail.it

AVVISO DI VENDITA

(con delega ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c. e con modalità telematiche nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161-ter disp.att. c.p.c. e di cui al D.M. n.32/2015)

L'avv. **Stefania Paciello** del Foro di Foggia, delegato dal Giudice dell'Esecuzione presso il Tribunale di Foggia con ordinanza ed integrazione del 3-4.11.2021, notificata in data 04-5.11.2021 alle operazioni di vendita nell'ambito della procedura di espropriazione immobiliare n. **378/2017 R.G.** Es. Tribunale di Foggia;

COMUNICA

- che la vendita senza incanto in modalità sincrona mista fissata in data 14..2.2024 è andata deserta;
- che, all'udienza del 19.09.2024, il G.E. ha disposto l'esperimento di un ulteriore tentativo di vendita operato il ribasso di 1/8;

AVVISA

che in data 3 (TRE) DICEMBRE 2024 alle ore 10,30 presso il proprio studio in Foggia alla Via Danimarca n.9 – I^a Piano, dinanzi al professionista delegato alla vendita avv. Stefania Paciello si procederà alla vendita senza incanto in modalità sincrona mista - con ribasso di 1/8 del prezzo base stabilito per il precedente tentativo di vendita esperito - del seguente bene immobile:

LOTTO UNICO ("LOTTO 1")

DESCRIZIONE:

Piena proprietà dell'immobile ubicato in un complesso edilizio sito nell'area nord-ovest dell'abitato di Pietramontecorvino (FG) e si compone di una unità immobiliare ad uso di civile abitazione posta ai piani terra, primo e secondo di un fabbricato urbano sito alla Via Gala n. 77 e n. 79.

Come riportato nella C.T.U. dell'Ing. Di Carlo agli atti della procedura, l'intero corpo di fabbrica presenta struttura portante in muratura di pietra irregolare di spessore variabile 50-90 cm, solai con putrelle d'acciaio e voltine di mattoni pieni in foglio (in piano), elementi divisorii interni in forati. La copertura è a una falda inclinata rivestita con tegole di cotto e con struttura in putrelle d'acciaio e tavelloni, priva di isolamento termico. Le condizioni di conservazione e manutenzione sono buone, sulla facciata principale (Via Gala), con superficie esterna in pietra a vista nella fascia inferiore ed intonacata in quella superiore. Mentre, le altre due facciate visibili sono in pessime

condizioni di manutenzione e conservazione, con i giunti tra una pietra e l'altra parzialmente scavati dagli agenti atmosferici e una piccola zona (lato posteriore-ovest) intonacata alla meglio e comunque degradata.

Come riferito nella relazione depositata in atti, in data 11.2.2020 dall'Istituto Vendite Giudiziarie di Foggia nominato Custode, *"esternamente al fabbricato e precisamente in corrispondenza del citato piano sottotetto, è stata riscontrata una lesione verticale. In merito si è interpellato l'Esperto d'Ufficio il quale, con pec del 10/09/2020, ha riferito di non aver riscontrato variazioni od evoluzioni confrontando le foto redatte da questo Istituto con quelle rilevate in sede del proprio accesso. Pertanto, la lesione sarebbe da addebitarsi al mancato ammorsamento tra le due facciate in muratura interessate e dunque non conseguenti di dissesti statici, per cui non vi sarebbero sintomi di pericolosità imminente della struttura"*.

L'appartamento si sviluppa su ~~3 piani fuori terra~~ per una superficie coperta ~~netta di 68~~ mq con una superficie commerciale di 100 mq. L'abitazione è dotata di due accessi dall'esterno, entrambi sulla Via Gala, al n.77 si accede al Piano Terra mentre, al n.79 si accede al Piano Primo.

L'abitazione ha una pianta quadrata con una sola esposizione su Via Gala, per il piano terra mentre, piano primo e soffitta presentano delle finestre di piccola entità anche sulla facciata retrostante (ovest).

Al piano terra, avente un'altezza utile interna $h=2,75$ m, l'appartamento è costituito da un unico vano soggiorno-pranzo, con angolo cottura posto frontalmente all'ingresso e annesso bagno con finestra.

Salendo la scala interna, collocata frontalmente sulla destra rispetto alla porta di ingresso, si accede al primo piano. La scala, di più recente costruzione (al catasto i due piani risultano comunicanti solo con una botola), ha una struttura in c.a. con una rampa principale completata da alcuni gradini in appoggio al piano di calpestio del piano terra.

Al piano primo, avente un'altezza utile interna $h=3,00$ m, si accede anche dalla scala esterna al civico n.79 della Via Gala. La scala esterna conduce su un balconcino dal quale ci si immette, attraversando la porta-finestra, direttamente nella camera matrimoniale. Oltre la camera suddetta, al piano primo ritroviamo disimpegno, bagno con finestra e una camera con finestra che affaccia su un'area privata retrostante il fabbricato.

Il piano secondo - soffitta trova accesso da una scala in metallo interna (al catasto i due piani risultano comunicanti solo da una botola, priva di scala) ed è costituita da un vano adibito a camera e un ripostiglio, quest'ultimo collocato nella zona più bassa del tetto a falda. Il vano più ampio, con altezza massima 2,70 m e minima 1,40m, non risponde ai requisiti (altezza) igienico-sanitari degli ambienti residenziali (D.M. Sanità 5 luglio 1975 e s.m.i.) quindi, non può essere considerata una camera ma deve rimanere

una soffitta. Nella quantificazione della superficie commerciale infatti, verrà considerata pertinenza accessoria (soffitta) e non un vano principale. Differentemente da quanto si evince nelle piante catastali, la soffitta presenta due finestre aggiuntive rispetto a quella già presente sulla facciata di ingresso (est), più precisamente una finestrella sulla facciata ovest e una nel tetto.

In generale, le condizioni di esposizione, areazione ed illuminazione sono scarse in quanto, al piano terra, l'unico affaccio verso l'esterno è la porta di ingresso oltre la finestrella del bagno, ma che non consente l'ingresso della luce naturale nel soggiorno-cucina. I piani superiori sono più illuminati ma la facciata sud, dalla quale dovrebbe provenire il principale apporto di luce naturale, è cieca. Inoltre, sono presenti tracce di umidità in più punti: parete in pietra naturale del soggiorno che è in parte controterra; sul soffitto della camera matrimoniale in virtù di piccole infiltrazioni che arrivano dal ~~tetto e bagnano prima il pavimento del ripostiglio sovrastante e poi il soffitto della~~ camera; macchie da condensa e muffe diffuse su tutto l'intradosso della copertura, che è priva di qualsiasi isolamento termico. In alcuni punti del piano secondo, si ritrovano demolizioni parziali o fori a soffitto/parete, che avrebbero dovuto consentire il passaggio di un impianto di riscaldamento con pompa di calore, che non è presente. Si riscontrano anche le mascherine di diffusione dell'aria calda posizionate a parete, ma non connesse ad alcun impianto.

Finiture interne: le pareti e i soffitti interni del piano terra, sono tinteggiati con materiale idrorepellente di colore chiaro, eccezion fatta per una parete in pietra naturale situata sulla destra entrando dall'ingresso. La parete di appoggio della cucina è rivestita in piastrelle in gres fino alla base dei pensili. Le pareti dei piani superiori sono tinteggiate con materiale idrorepellente di colore rosa carico. L'appartamento, ai piani terra e primo, ha una pavimentazione in gres di colore grigio con sfumature in chiaro-scuro, di dimensioni 40x40 cm, posate in diagonale. La pavimentazione succitata prosegue anche nei bagni, i cui rivestimenti sono realizzati a tutt'altezza con piastrelle in gres di colore grigio chiaro, di dimensioni 20x20 cm. Il pavimento della soffitta è in gres di colore chiaro, a forma di esagono irregolare. La scalinata interna, che unisce il piano terra al primo, è rivestita in piastrelle in gres color cotto, di dimensioni 20x25 cm. Mentre, la scala che conduce in soffitta è in metallo e, in virtù del ridotto spazio a disposizione, è molto ripida e il rapporto dimensionale tra pedata e alzata non è a norma.

Tutti gli infissi sono vecchi, in legno, verniciati di bianco, con vetro singolo. Le porte interne, ove presenti, sono vecchie in legno verniciato bianco, con pannello inferiore in legno e pannello superiore in vetro smerigliato, complete di maniglie in ottone.

L'appartamento è corredato dagli impianti idrico-sanitario, fognante ed elettrico. Non è presente alcun impianto di riscaldamento a metano ma, una stufa a pellet per il piano terra e degli split con pompa di calore ai piani superiori.

CONFINI:

Come riportato nella perizia a firma dei C.T.U. Ing. Di Carlo, l'unità immobiliare confina a nord con unità immobiliare di altra proprietà, a sud con unità immobiliare di altra proprietà, a est con Via Gaeta e a ovest con unità immobiliare di altra proprietà.

DATI CATASTALI:

Come riportato nella perizia a firma dei C.T.U. Ing. Di Carlo il lotto si compone di un'unità immobiliare ad uso residenziale, censita al Catasto fabbricati del Comune di Pietramontecorvino al Foglio n.40 p.lla 9 sub.3, Cat.A/3, vani 5, rendita € 335,70.

SITUAZIONE URBANISTICA (DIFFORMITA' E CONFORMITA' URBANISTICA E CATASTALE):

Come riportato nella perizia in atti, l'ing. Di Carlo dalle ricerche effettuate presso l'Archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Pietramontecorvino (FG), *"ha accertato che l'immobile risulta realizzato prima del 1940 pertanto già esistente all'entrata in vigore della Legge Urbanistica n.1150/40. Lo stesso è da considerarsi legittimo, sebbene privo di licenza per costruire e risulta mancante del certificato di agibilità, in quanto mai rilasciato"*.

L'Ing. Di Carlo, nell'elaborato peritale agli atti della procedura, ha specificato altresì che *"il compendio staggito è risultato privo di certificazione energetica pertanto, con gli elementi raccolti in sede di sopralluogo, si è provveduto a richiedere consulenza esterna di un tecnico certificatore al fine di predisporre l'attestato di prestazione energetica APE, che ha classificato l'abitazione in Classe Energetica G, corrispondente a un consumo di 473,63 kWh/m² anno"*

Come riportato nell'elaborato peritale in atti, *"l'immobile risulta accatastato e la planimetria catastale non coincide con lo stato di fatto"*, come evincibile dal confronto della stessa con il rilievo eseguito in sede di sopralluogo dal C.T.U.. Nello specifico: *"al piano terra il vano è unico e non più due inoltre, il bagno che nella pianta catastale era riportato come ripostiglio con accesso dalla strada, risulta connesso alla zona soggiorno-pranzo mediante apertura di un vano porta nella muratura portante; al piano primo la distribuzione interna differisce da quanto riscontrato nelle piante catastali, riportanti solo 2 vani con annesso WC; la soffitta presenta due finestre aggiuntive rispetto all'unica presente nelle piante catastali. In aggiunta, nelle planimetrie catastali non si evincono scale interne di nessun tipo, ma solo botole di piccole dimensioni"*.

VINCOLI ED ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

Come riportato nella perizia a firma dei C.T.U. Ing. Di Carlo "l'unità immobiliare è indipendente e, pertanto, priva di spese condominiali."

Come altresì precisato dal C.T.U. nella integrazione della perizia depositata telematicamente in data 15.3.2022, "*le difformità e/o abusi edilizi riscontrati ed indicati in perizia risultano sanabili mediante pratica in sanatoria (CILA o SCIA IN SANATORIA) con un costo di circa 4.000,00 € tra sanzioni e costi di realizzazione pratica in sanatoria*". Tali ulteriori costi devono intendersi a carico dell'aggiudicatario.

STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE:

Come rilevato dal Custode nominato IVG di Foggia, nella relazione a sua firma del 16.5.2023, agli atti della procedura, "*il compendio è occupato dai debitori esecutati*".

PREZZO BASE: € 17.226,56 (diciassettemiladuecentoventisei/56)

OFFERTA MINIMA: saranno ritenute, altresì, efficaci offerte non inferiori ad € 12.919,92 (dodocimilanovecentodiciannove/92) pari al 75% del prezzo base innanzi indicato.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

- OFFERTA TELEMATICA

L'offerta per la vendita telematica, da redigersi secondo il modulo fornito dal Ministero della Giustizia con trasmissione entro le ore 12:00 del giorno precedente la data della vendita - e quindi entro le ore 12:00 del giorno 2 (DUE) DICEMBRE 2024 - 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 12:00 del giorno immediatamente precedente a questo) – 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 nella persona del professionista delegato avv. Stefania Paciello;
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) il prezzo offerto che non potrà essere inferiore all'offerta minima indicata nell'avviso di vendita (ovvero, dovrà essere pari quantomeno al 75% del prezzo base d'asta), a pena di inefficacia. Si precisa che, in caso di offerte inferiori al prezzo base, il Tribunale - in presenza dei presupposti di legge - si riserva la facoltà di non

aggiudicare;

- i) il termine per il relativo pagamento, che non potrà comunque essere superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione (termine soggetto a sospensione feriale ex art. 1 Legge 07 ottobre 1969 n. 742); in ipotesi di mancata specificazione del termine di pagamento da parte dell'offerente lo stesso sarà da intendersi di 120 giorni. Nel caso in cui il termine di pagamento indicato nell'offerta sia inferiore, detto termine dovrà essere rispettato dall'aggiudicatario per il pagamento del "saldo prezzo" a pena di decadenza;
- l) l'importo versato a titolo di cauzione;
- m) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- n) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);
- o) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 o, in alternativa, quello di cui al comma 5 dell'art. 12 del D.M. 32/2015, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;
- p) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni 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-2 code dell'International Organization for Standardization*. La **cauzione**, in misura non inferiore quantomeno al 10% del prezzo offerto (e non del prezzo base), dovrà essere versata entro il termine previsto per la deliberazione delle offerte mediante bonifico bancario da eseguirsi alle seguenti coordinate: **IBAN: IT 95 G 02008 15713 000102717190**, Unicredit SpA - Filiale di Foggia; **Causale: POSIZIONE 201700037800001 CAUZIONE** in tempo utile affinché la somma sia accreditata al momento della apertura delle buste.

Si precisa che è di fondamentale importanza per la buona riuscita dell'operazione che la disposizione di bonifico venga effettuata seguendo esattamente la costruzione della causale su riportata (rispettando i caratteri maiuscolo/minuscolo e gli spazi bianchi). In caso contrario il versamento sarà inefficace. 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.

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli oneri bancari) sarà restituito dal professionista delegato al soggetto offerente con disposizione di bonifico.

- OFFERTE CON MODALITA' ANALOGICA

L'offerta analogica di acquisto dovrà essere depositata presso lo **studio del professionista delegato avv. Stefania Paciello in Foggia, alla Via Danimarca n.9 – I^a piano (tel. 0881-638991), entro le ore 12.00 del giorno 2 (DUE) DICEMBRE 2024** (esclusi giorni festivi) in **busta chiusa** che dovrà contenere:

1) offerta di acquisto, munita di marca da bollo di € 16,00 e, ai fini della sua validità, dovrà indicare:

a) Cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale (partita IVA), domicilio, stato civile, regime patrimoniale, recapito telefonico del soggetto (o dei soggetti) che **presenta l'offerta d'acquisto a cui deve essere, in caso di aggiudicazione, intestato l'immobile.**

A tal proposito si precisa che non è possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, il quale dovrà anche presentarsi alla udienza fissata per la vendita.

Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, devono essere indicate anche le generalità dell'altro coniuge.

Se l'offerente è minorenne o interdetto, l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori/tutore – 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, nonché copia del documento di identità del legale rappresentante in corso di validità.

Se l'offerente risulta essere extracomunitario dovrà essere allegato il permesso di soggiorno o un equipollente documento.

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

b) Dati identificativi dell'immobile oggetto della proposta d'acquisto, così come indicati nell'avviso di vendita per il quale l'offerta è proposta.

c) Indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre un quarto al valore d'asta indicato nell'avviso di vendita, ovvero non potrà essere inferiore all'offerta minima indicata nell'avviso di vendita, a pena di inammissibilità.

d) Indicazione del termine di pagamento del saldo prezzo, ivi compresi gli eventuali ulteriori oneri, che comunque non potrà essere superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione (termine ultimo e soggetto a sospensione feriale ex art. 1 Legge 7 ottobre 1969 n. 742); in ipotesi di mancata specificazione del termine di pagamento da parte dell'offerente lo stesso sarà da intendersi di 120 giorni. Si precisa che, 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.

e) 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.

f) Dichiarazione di residenza o elezione di domicilio nel Comune di Foggia; in mancanza le successive comunicazioni saranno eseguite presso la sede dello studio del sottoscritto professionista delegato (art. 174 disp.att. c.p.c.).

2) La cauzione in misura non inferiore ad 1/10 del prezzo offerto, a mezzo di assegno circolare bancario e/o assegno circolare postale (i.e. in quest'ultimo caso quello di colore giallo) non trasferibile intestato a Tribunale di Foggia – Procedura Esecutiva – con indicazione del relativo numero ("Tribunale di Foggia Proc. n. 378/2017 R.G.E.").

3) La procura speciale notarile in caso di partecipazione all'asta in nome e per conto di altra persona.

All'offerta di acquisto deve essere allegata, a pena di inammissibilità, della proposta medesima:

- se l'offerente è persona fisica: la fotocopia del documento di identità ovvero del permesso di soggiorno e del passaporto (se di cittadinanza diversa da quella italiana o di un Paese UE);

- se l'offerente è una persona giuridica: la visura camerale dalla quale si devono evincere i poteri del Legale Rappresentante ovvero la copia del verbale di assemblea per l'attribuzione dei poteri e/o un altro atto equipollente.

Dovranno essere, altresì, allegati all'offerta:

- **se l'offerente è una persona fisica**, fotocopia di un documento di identità e del codice fiscale ed estratto per riassunto del certificato di stato libero o, se coniugato, estratto dell'atto di matrimonio dal quale risulti il regime patrimoniale dei beni;
- **se l'offerente è una 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 o dei legali rappresentanti;
- **in caso di avvocato che presenti offerta per persona da nominare**, la riserva di nomina dovrà essere effettuata nell'offerta di acquisto e dovrà essere sciolta entro tre giorni dalla vendita mediante deposito della procura speciale notarile.

Sulla busta contenente l'offerta può essere indicato un "nome" di fantasia e la data della vendita.

L'offerta presentata è irrevocabile e pertanto di essa si terrà conto anche in caso di

mancata presentazione alla gara dell'offerente.

MODALITA' DI PARTECIPAZIONE ALLE OPERAZIONI DI VENDITA

Il giorno 3 (TRE) DICEMBRE 2024 alle ore 10,30 presso il proprio studio in Foggia alla Via Danimarca n.9 – I^a Piano, il professionista delegato procederà alla deliberazione sulle offerte a norma dell'art. 572 c.p.c. e all'eventuale gara tra gli offerenti di cui all'art.573 c.p.c. In tale luogo ed a tale ora convoca, sin da ora, le parti ed i creditori iscritti non intervenuti per presenziare allo svolgimento delle predette operazioni.

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 professionista delegato dovrà, 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 notarile rilasciata in data antecedente all'asta relativa alla proposta di acquisto depositata; tale procura dovrà essere consegnata dall'avvocato al professionista delegato in sede d'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 a quanto disposto dall'art. 161 bis disp. att. c.p.c. sia stato richiesto il rinvio della vendita, lo stesso potrà essere disposto solo con il consenso del creditore procedente e dei creditori intervenuti nonché degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi dell'art. 571 cod. proc. civ., 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 è, altresì, autorizzato a sospendere la vendita sincrona mista solo previo provvedimento in tal senso emesso da questo giudice e a non celebrare la vendita sincrona mista quando il creditore procedente e i creditori intervenuti abbiano espressamente rinunciato all'espropriazione con atto scritto previamente depositato in cancelleria.

Saranno dichiarate inammissibili le offerte criptate ed analogiche:

- pervenute oltre il termine innanzi indicato ovvero oltre le ore 12,00 del giorno 2 (DUE) DICEMBRE 2024;
- che prevedono il saldo oltre il termine indicato nell'offerta di acquisto o nell'avviso di

- vendita (termine che in ogni caso non potrà essere superiore ai 120 giorni);
- con indicazione del prezzo offerto inferiore di oltre un quarto al valore d'asta indicato nel presente avviso di vendita;
 - non accompagnate da cauzione prestata con le modalità stabilite nelle Disposizioni Generali e/o laddove prevista, il mancato deposito della fideiussione secondo le modalità stabilite nelle disposizioni generali di vendita;
 - non accompagnate dalla procura di cui al punto 3) dell'offerta con modalità analogica ove necessaria;

IN CASO DI PRESENTAZIONE DI UNICA OFFERTA VALIDA:

- a) se l'offerta è pari o superiore al valore d'asta/prezzo base di riferimento indicato nel presente 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 base di riferimento indicato nel presente avviso di vendita (nei limiti di ammissibilità dell'offerta), l'offerta sarà accolta, salvo che:
 - o in primo luogo, 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;
 - o in secondo luogo, siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c..

IN CASO DI PLURALITA' DI OFFERTE CRIPTATE E/O ANALOGICHE VALIDE:

il professionista delegato inviterà gli offerenti alla gara sull'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.

In caso di adesione si partirà come prezzo base per la gara, dal valore dell'offerta più alta.

Con particolare riferimento alle modalità della gara l'aumento minimo non dovrà essere inferiore a 1/50 del prezzo indicato dal maggior offerente, arrotondato a discrezione del professionista delegato. Tra un'offerta ed una successiva offerta potrà trascorrere un tempo massimo di un (dicasi 1) minuto.

La gara sincrona mista sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo senza che vi siano state offerte on line o analogiche migliorative rispetto all'ultima offerta valida.

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, 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.

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 istanze 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.

Nel caso in cui non risultino vincitori, a coloro che avranno presentato offerta analogica, verrà restituita immediatamente la cauzione e, a tal fine, si invitano gli offerenti ad inserire nella busta anche la fotocopia degli assegni e del retro degli stessi, su unica facciata; a coloro che avranno presentato offerta telematica, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli oneri bancari) sarà restituito dal professionista delegato al soggetto offerente con disposizione di bonifico (da eseguirsi nel termine di n. 3 giorni lavorativi).

ASSEGNAZIONE EX ARTT. 588 SS C.P.C.

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.

Resta ferma la previsione di cui all'art. 591 ter c.p.c. che consente al professionista delegato di provocare l'intervento del giudice ove si verificano difficoltà nel corso delle operazioni di vendita.

Il professionista delegato, altresì, precisa quanto segue:

- l'immobile viene posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive e le formalità (in particolare, domande giudiziali trascritte prima della trascrizione del pignoramento) come meglio descritte nella relazione di stima del CTU dall'ing. Francesco Di Carlo dell'8-9.1.2020 e successiva integrazione del 15.3.2022, e come risulta dai certificati catastali ed ipotecari, in atti;
- 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;
- per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 comma 6 della legge 28 febbraio 1985 n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 comma 5 del d.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;
- l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura della procedura;
- le spese derivanti dal trasferimento del bene (imposta di registro, imposta sul valore aggiunto, imposte ipotecarie e catastali; spese necessarie per la cancellazione della trascrizione dei pignoramenti immobiliari e delle iscrizioni ipotecarie gravanti sull'immobile trasferito) sono a carico dell'aggiudicatario;
- ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario;
- l'eventuale aggiudicatario interessato ad ottenere l'erogazione di un mutuo garantito da ipoteca iscritta sull'immobile oggetto di aggiudicazione, potrà rivolgersi, per maggiori informazioni, ad uno dei seguenti Istituti di credito che hanno aderito all'iniziativa A.B.I.: Banca Carige (www.gruppocarige.it); Banca

di Credito Cooperativo di San Giovanni Rotondo Soc.Coop. a r.l. (www.bccsangiovannirotondo.com); Banca Popolare dell'Emilia Romagna (www.bper.it); Banca Popolare di Bari (www.popolarebari.it); Banca Popolare di Milano (www.bpm.it); Banca Popolare di Puglia e Basilicata (www.bppb.it); Banca Popolare Pugliese (www.bpp.it); BancApulia (www.bancapulia.it); DoBank (www.dobank.com/it), salvo altri.

ADEMPIMENTI SUCCESSIVI IN CASO DI AGGIUDICAZIONE

L'aggiudicatario dovrà versare il saldo prezzo, detratta la cauzione già prestata e dedotta la somma corrispondente all'eventuale Credito Fondiario, ove esistente, entro il termine indicato in offerta, ovvero, in mancanza di indicazione del medesimo, entro il termine di 120 giorni dall'aggiudicazione, consegnando al professionista delegato ~~presso il suo studio sito in Foggia alla via Danimarca n. 9, un assegno circolare non~~ trasferibile intestato al Tribunale di Foggia – procedura esecutiva – con indicazione del relativo numero (“Tribunale di Foggia Proc. n. 378/2017 R.G.E.”), ovvero tramite bonifico bancario su conto intestato al giudizio esecutivo.

L'aggiudicatario dovrà, inoltre, nello stesso termine, a pena di inefficacia e conseguente revoca dell'aggiudicazione, bonificare sul conto intestato al giudizio esecutivo o depositare presso lo studio del professionista delegato, unitamente a saldo del prezzo, un altro assegno circolare non trasferibile intestato al Tribunale di Foggia – procedura esecutiva – con indicazione del relativo numero (“Tribunale di Foggia Proc. n.378/2017 R.G.E.”) per un importo pari al venti per cento (20%) per tutte le tipologie di immobili del prezzo di aggiudicazione a titolo forfettario per oneri tributari, i diritti e le spese derivanti dal trasferimento del bene (imposta di registro, imposta sul valore aggiunto, imposte ipotecarie e catastali, spese necessarie per la cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie gravanti sull'immobile), salva la restituzione di quanto versato in eccedenza.

Si precisa che ai fini della verifica della tempestività del versamento si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico.

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 rivolto dal professionista delegato.

Il professionista delegato - in caso di mancato tempestivo versamento del saldo prezzo e delle spese ed oneri di trasferimento o, per il caso di autorizzazione al pagamento rateale, di una sola rata entro 10 giorni dalla scadenza del termine - dovrà darne tempestivo avviso al G.E. per i provvedimenti ritenuti necessari ai sensi e per gli effetti dell'art. 587 c.p.c.

Ove l'aggiudicatario intenda godere di agevolazioni fiscali dovrà depositare, sempre

nello stesso termine, apposita dichiarazione nella quale dovrà evidenziare le agevolazioni fiscali richieste.

Si specifica, altresì, che:

- 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 intestato alla procedura esecutiva a garanzia della copertura delle spese prededucibili non ancora quantificabili nel termine fissato nel decreto emesso ai sensi dell'art. 574 c.p.c.; entro lo stesso termine dovrà essere consegnato al professionista delegato il documento comprovante l'avvenuto versamento. Ai fini dell'applicazione delle disposizioni che precedono, il creditore fondiario dovrà trasmettere al ~~professionista delegato nel termine di 5 giorni dall'aggiudicazione la nota di~~ precisazione del credito corredata da tutti i documenti necessari per la verifica del credito e dell'eventuali cessioni o successioni a titolo particolare nonché le coordinate IBAN del conto corrente.

Il professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario, a mezzo raccomandata 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. Tale comunicazione conterrà, pertanto, le coordinate IBAN dei conti correnti del creditore fondiario e della procedura sui quali effettuare i suddetti versamenti.

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 corrente intestato alla procedura esecutiva ovvero mediante assegno circolare secondo le disposizioni generali previste in materia di versamento del saldo prezzo previste dalla presente ordinanza. In tal caso, la quota di spettanza del creditore fondiario sarà quindi accreditata in favore di quest'ultimo e nella misura dell'80% su mandato del professionista, in assenza di piano di riparto, sul quale sarà poi annotato a conguaglio nei limiti di cui all'art. 2855 c.c.

In ogni caso il pagamento ex art. 41 TUB dal professionista delegato verrà effettuato solo dopo la verifica del credito precisato, la quantificazione degli oneri della procedura posti in prededuzione ex art. 2270 c.c., delle cessioni e successioni a titolo particolare.

- In alternativa, l'aggiudicatario o l'assegnatario potranno subentrare, senza

autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione, nel contratto di finanziamento stipulato dal debitore espropriato, assumendosi gli obblighi relativi, purché entro quindici giorni dalla comunicazione del decreto previsto dall'art.574 c.p.c., paghi alla banca le rate scadute, gli accessori e le spese.

Maggiori informazioni sull'immobile posto in vendita possono aversi dal professionista delegato avv. Stefania Paciello (tel n.0881/638991; cell. 335-470800) con studio in Foggia alla Via Danimarca n.9 e dal custode nominato Istituto Vendite Giudiziarie di Foggia (tel.0881/633424) o consultando i siti internet: <https://pvp.giustizia.it> - www.asteannunci.it - www.tribunale.foggia.it - dove si potrà prendere visione dell'elaborato peritale, unitamente alla copia dell'ordinanza di vendita e del presente avviso di vendita.

Si informano gli interessati che le richieste di visita dovranno obbligatoriamente essere trasmesse tramite il Portale delle Vendite Pubbliche accedendo all'apposita funzione "prenota visita immobile" compilando il form di prenotazione.

Tutte le attività che, a norma degli articoli 571 e seguenti cpc, devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione, o dal cancelliere o dal giudice dell'esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato presso il proprio studio in Foggia alla via Danimarca n.9 e/o con l'ausilio del Gestore della vendita telematica "IT-Auction".

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

Foggia, 23 settembre 2024

Il Professionista Delegato

Avv. Stefania Paciello

