

*Avv. Massimiliano Scarano*  
*Piazza San Giovanni 6 - 71036 LUCERA (FG)*  
*Tel./fax 0881.540182 – Cell. 338.1212444*  
*PEC: scarano.massimiliano@avvocatilucera.legalmail.it*  
*email: scaranomax75@gmail.com*

**TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA**

**Ufficio Esecuzioni Immobiliari**

**Giudice dell'Esecuzione Dr. M. Palagano**

**Procedura Esecutiva Immobiliare R.G.E. n. 373/2022**

**Avviso di vendita immobiliare senza incanto con modalita' sincrona mista**

L'avv. **Massimiliano Scarano**, del Foro di Foggia, delegato ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. del Giudice dell'Esecuzione presso il Tribunale di Foggia con ordinanza di delega alle operazioni di vendita in modalita' sincrona mista, nella procedura di espropriazione immobiliare indicata in epigrafe, visti gli artt.569 e seguenti c.p.c.

**AVVISA**

che il giorno **31/01/2025 alle ore 16:00**, presso l'aula aste telematiche Pi+Di, in Lucera alla Via Federico II n. 11, si procederà alla vendita senza incanto in modalita' sincrona mista (analogica e telematica) e all'eventuale gara fra gli offerenti – ai sensi degli artt. 572 e 573 cpc - dei seguenti beni immobili posti in vendita:

**LOTTO UNICO**

**DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 delle seguenti unità immobiliari site nel **Comune di Torremaggiore**, in zona residenziale semi periferica:

**Unità n. 1)** Appartamento per civile abitazione ubicato al piano 3 di un edificio condominiale denominato "lotto 9" e suddiviso in soggiorno, pranzo-cucina, disimpegno, bagno, camera da letto matrimoniale, camera da letto singola, ripostiglio, camera letto doppia. Il pavimento è della tipologia a marmette; le pareti sono dipinte con idropittura di vari colori; infissi sono in anticorodal; il riscaldamento e l'acqua calda sanitaria sono prodotte autonomamente da una caldaia a gas metano. L'appartamento si presenta in buono stato manutentivo e risulta perfettamente abitabile. L'appartamento affaccia per 3 lati (nord, est ed ovest) sull'area pertinenziale del compendio, mentre a sud confina con altro appartamento.

**Identificazione catastale:**

**Foglio 52 Particella 819 Subalterno 22,**

**Categoria A/3a), Classe 3, Consistenza 6 vani, Rendita: Euro 433,82**

**Viale Enrico Berlinguer n. 22/A Scala A Interno 6 Piano 3**

**Unità n. 2)** Box auto chiuso composto da un unico vano avente rifiniture di mediocre qualità, ubicato al piano terra di un edificio condominiale per civili abitazioni denominato "lotto 9". Il bene confina per 3 lati (sud, est ed ovest) con altri immobili, mentre a nord confina sull'area pertinenziale del compendio.

**Identificazione catastale:**

**Foglio 52 Particella 819 Subalterno 13,**

**Categoria C6, Classe 4, Consistenza 16mq, Rendita: Euro 75,20**

**Viale Enrico Berlinguer n. 22/A Scala A Piano T**

**SERVITU', CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

Le unità immobiliari costituenti il Lotto Unico posto in vendita sono state costruite su un lotto demaniale concesso alla ditta di costruzione denominata "SOCIETA' COOPERATIVA EDILIZIA GIARDINI" A R.L. per il diritto di superficie con durata di 99 anni a far data dal 18/11/1981; alla data del 18/11/2080 l'area su cui insiste l'intero edificio tornerà nella piena disponibilità e proprietà del Comune di Torremaggiore insieme con i beni sovrastanti (salvo proroghe e/o eventuali futuri accordi tra la P.A. ed i privati).

**II PREZZO DI VENDITA A BASE D'ASTA** viene così fissato:

in **€ 62.156,25 il prezzo base d'asta**

in **€ 46.617,20 l'offerta minima di partecipazione** pari al 75% del prezzo base d'asta.

Saranno ritenute inefficaci le offerte inferiori all'offerta minima.

Le unità immobiliari sono poste in vendita nelle condizioni di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, come meglio descritte nelle relazioni di stima del C.T.U. pubblicata sul sito [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) e sul "Portale delle Vendite Pubbliche", e come risulta dai certificati catastali ed ipotecari, in atti, in unico lotto, a corpo e non a misura, per cui le eventuali differenze di superficie non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo. La presente vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere risolta per alcun motivo; conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici, ovvero derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, o spese condominiali non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, non conoscibili o comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo. Sull'immobile posto in vendita non risultano esistenti formalità che resteranno a carico dell'acquirente così come da relazione del CTU incaricato pubblicata.

Si rinvia pertanto, a tutto quanto descritto nella Relazione dell'esperto d'ufficio depositata agli atti e pubblicata sui siti [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) e [www.tribunale.foggia.it](http://www.tribunale.foggia.it) nonché nella documentazione ipocatastale disponibile per ogni necessario chiarimento presso il Professionista delegato, nominato anche custode dell'immobile.

## **MODALITA' DELLA VENDITA**

Ai sensi dell'art. 571 c.p.c. potranno essere formulate offerte inferiori fino ad 1/4 (un quarto) del prezzo base e, quindi, a partire dal prezzo minimo. Ciascun concorrente **entro le ore 12.00 del giorno 30/01/2025**, dovrà depositare:

### **1. in modalità analogica**

Chiunque, tranne i debitori, è interessato a partecipare all'acquisto - personalmente o a mezzo di procuratore legale - dovrà depositare, previo contatto telefonico, presso lo studio dell'avv. Massimiliano Scarano, sito in Lucera (FG) alla piazza san Giovanni n.6, offerta di acquisto in busta chiusa - con domanda in bollo da € 16,00 - contenente:

- a) il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale (partita Iva), domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile. Se l'offerente è incapace, l'offerta dovrà essere sottoscritta dal legale rappresentante previa autorizzazione giudiziale;
- b) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- c) l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere inferiore di oltre un quarto del prezzo base indicato nel presente avviso di vendita, pena l'inefficacia;
- d) espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;
- e) l'indicazione del termine del versamento del saldo prezzo (non superiore a 120 giorni) e del modo di pagamento e ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta. Ove l'offerta di acquisto non preveda il termine entro il quale sarà eseguito il pagamento, lo stesso sarà da intendersi di giorni 120;
- f) la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio nel Circondario del Tribunale di Foggia; in mancanza, le comunicazioni all'offerente saranno fatte presso lo studio del sottoscritto;
- g) la cauzione in misura non inferiore ad 1/10 del prezzo proposto dall'offerente mediante assegno circolare non trasferibile intestato a **“Tribunale di Foggia Proc. n. 373/2022 R.G.E.”**;
- h) la procura speciale notarile in caso di partecipazione all'asta in nome e per conto di altra persona.

In particolare all'offerta dovranno essere allegati:

- se 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 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.

Tale documentazione dovrà essere presentata in busta chiusa, su cui potrà essere apposto solo uno pseudonimo ai fini del suo riconoscimento al momento dell'apertura nonché la data della vendita, al Professionista Delegato presso il proprio Studio Legale in Lucera (FG) alla Piazza San Giovanni nr. nr. 6. Nessun'altra indicazione, né numero o nome della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro deve essere apposta sulla busta.

## **2. in modalità telematica**

Le offerte per la vendita telematica dovranno redigersi secondo il modulo fornito dal Ministero della Giustizia prescritto dal D.M. 32/2015 estratto dal Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>). Si precisa che lo stesso dovrà essere integralmente compilato in tutte le sue parti - con l'indicazione di tutte le informazioni utili già indicate al punto 1. della modalità analogica - e, in particolare, riportare la data, l'orario ed il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione per 1/10 del prezzo offerto, dando atto che il bonifico dovrà essere eseguito in tempo utile per consentire l'accredito sul conto entro il termine previsto per la deliberazione delle offerte, utilizzando il seguente codice IBAN intestato alla procedura esecutiva presso Unicredit: **IT95G0200815713000102717190** intestato a **“Tribunale di Foggia Proc. n. 373/2022 R.G.E.”** ed indicando esclusivamente la seguente causale con la stessa modalità con cui è riportata di seguito: **“Posizione 202200037300001 debitore CAUZIONE”**.

L'offerta presentata è irrevocabile, salvo i casi previsti dall'art. 571, terzo comma, c.p.c.. Saranno dichiarate inefficaci, ex art. 571 c.p.c., le offerte, sia in modalità analogica sia in modalità telematica: 1) pervenute oltre il termine previsto dal presente avviso di vendita; 2) con indicazione del prezzo di acquisto inferiore al prezzo minimo indicato nel presente avviso di vendita; 3) non accompagnate da cauzione presentata con le modalità e i termini previsti.

Il lotto è senz'altro aggiudicato all'unico offerente la cui offerta sia pari o superiore al prezzo base indicato nel presente avviso di vendita (indipendentemente dalla presentazione di un'istanza di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.), anche in caso di sua mancata presentazione al giorno fissato per valutare le offerte (se non dovesse versare il prezzo indicato lo stesso perderà la cauzione). Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo base indicato nel presente avviso di vendita in misura non superiore ad 1/4 (un quarto), l'immobile sarà aggiudicato se il Professionista Delegato riterrà che non

vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e se non sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c..

In caso di pluralità di offerte valide per il medesimo lotto, nella stessa udienza si procederà, secondo le modalità previste dall'art. 573 c.p.c. e dalla vendita sincrona mista, alla gara tra i proponenti presenti, con le modalità previste, sulla base dell'offerta più alta, con il sistema dei rilanci minimi entro il termine massimo di un minuto; tali rilanci non potranno essere inferiori ad 1/50 (un cinquantesimo) del prezzo indicato dal maggiore offerente, arrotondati a discrezione del Professionista Delegato. Se all'esito della gara il valore dell'offerta più alta è pari o superiore al prezzo base indicato nel presente avviso di vendita, l'immobile sarà senz'altro aggiudicato; se, invece, è inferiore l'immobile sarà aggiudicato a meno che non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.. Nel caso in cui – sempre in presenza di più offerte valide – la gara non possa aver luogo per mancanza di adesione degli offerenti, ai fini dell'individuazione della migliore offerta sarà applicato il seguente criterio:

- 1) il prezzo più alto determinerà in ogni caso la prevalenza dell'offerta;
- 2) a parità di prezzo sarà preferita l'offerta cui si accompagni la cauzione di maggiore importo, indipendentemente dal termine indicato per il versamento del saldo prezzo;
- 3) a parità di cauzione sarà preferita l'offerta che indichi il minor tempo di pagamento del saldo prezzo;
- 4) ove non sia possibile individuare un'offerta migliore delle altre secondo i criteri che precedono, il bene sarà aggiudicato – vista la previsione del secondo comma dell'art. 573 c.p.c. - a colui che ha formulato l'offerta per primo.

Anche nel caso di pluralità di offerte e mancanza di adesioni degli offerenti alla gara, prevarrà sulla vendita l'istanza di assegnazione eventualmente presentata, laddove l'offerta migliore, individuata secondo i criteri che precedono, è inferiore al prezzo base indicato nel presente avviso di vendita.

#### **MODALITA' COMUNI DELLA VENDITA**

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.

In particolare si sottolinea quanto segue:

- i lotti vengono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, come risulta altresì dalla relazione dell'esperto di ufficio pubblicata sul portale internet, dai certificati catastali ed ipotecari, con la precisazione che restano a carico dell'aggiudicatario eventuali oneri scaturenti dalla legge n. 47/85 e dal D.P.R. n.380/01;
- la vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità e non potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi,

mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualunque motivo non considerati, anche se occulti e, comunque, non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;

- l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Eventuali iscrizioni saranno cancellate a spese e cura dell'aggiudicatario;
- se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile verrà disposta col decreto di trasferimento che costituisce titolo esecutivo;
- le spese derivanti dal trasferimento del bene (imposta di registro, imposta sul valore aggiunto, imposte ipotecarie e catastali) e le spese per la cancellazione della trascrizione dei pignoramenti immobiliari e delle iscrizioni ipotecarie gravanti sull'immobile trasferito, delle volture catastali ed eventuali oneri ex L. 47/85 saranno a carico dell'aggiudicatario.

#### **MODALITA' DI VERSAMENTO DEL SALDO DEL PREZZO DI AGGIUDICAZIONE**

L'aggiudicatario dovrà – entro il termine di centoventi giorni dalla data dell'aggiudicazione ovvero entro l'eventuale minor termine indicato nella propria offerta – depositare presso lo studio del Professionista Delegato, mediante assegni circolari non trasferibili come sopra intestati, ovvero a mezzo bonifico bancario come sopra indicato con causale “**Posizione 202200037300001 debitore SALDO PREZZO**”, pena la decadenza dall'aggiudicazione con perdita della cauzione: 1) il saldo del prezzo, detratta la cauzione già prestata e dedotta l'eventuale somma già versata direttamente al creditore fondiario, laddove esistente, come meglio specificato nell'ordinanza di vendita; 2) la somma pari al 20% del prezzo di aggiudicazione a titolo forfettario per gli oneri tributari, i diritti e le spese di vendita, salvo la restituzione di quanto versato in eccedenza. L'aggiudicatario dovrà, altresì, dichiarare se intende godere di agevolazioni fiscali (ad es. prima casa) ed evadere entro 15 giorni l'eventuale richiesta, all'uopo rivoltagli dal Professionista Delegato, di integrazione della somma versata per spese. Il pagamento delle spese suddette è condizione per l'emissione del decreto di trasferimento.

Qualora all'esecuzione partecipi una banca o un Istituto titolare di Credito Fondiario, l'aggiudicatario dovrà versare direttamente a tali soggetti la parte del prezzo corrispondente al loro complessivo credito nel termine fissato dal decreto emesso ai sensi dell'art. 574, primo comma, c.p.c.; in alternativa l'aggiudicatario potrà subentrare, senza autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione, nel contratto di finanziamento stipulato dal debitore espropriato, assumendosi gli obblighi relativi, purché entro quindici giorni dal decreto previsto dall'art. 574 c.p.c. o dalla data di aggiudicazione paghi alla banca le rate scadute, gli accessori e le spese (in caso di vendita per lotti distinti ciascun aggiudicatario

è tenuto a versare, proporzionalmente, alla banca le rate scadute, gli accessori e le spese). Tuttavia, il trasferimento del bene espropriato ed il subentro nel contratto di finanziamento restano subordinati all'emanazione del decreto previsto dall'art. 586 c.p.c.. Tutte le altre attività che, a norma degli artt. 571 e ss. c.p.c., dovrebbero essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, saranno effettuate presso lo studio del P.D..

La custodia dei beni pignorati è stata affidata dal G.E. allo scrivente Professionista Delegato presso lo Studio Legale Scarano in Lucera (FG) alla Piazza San Giovanni nr. 6 (**cell. 338.1212444; tel/fax 0881.540182**). Ulteriori informazioni potranno essere fornite contattando il sottoscritto professionista delegato ovvero consultando i siti indicati.

Il Professionista Delegato

*Avv. Massimiliano Scarano*