

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ SINCRONA MISTA

Si rende noto che il giorno **15 GENNAIO 2025**, alle ore **19:00**, avanti al professionista delegato **Avv. Sabina Prignano**, presso l'aula aste telematiche in **Lucera, via Federico II n. 11**, ovvero in via telematica tramite il portale di **GOBID** all'indirizzo **www.gobidreal.it**, nell'ambito della Procedura Civile R.G. **3304/2023**, avrà luogo la vendita senza incanto degli immobili di seguito descritti.

LOTTO 1

Immobili situati ai piani S1, S2, T e 1 facenti parte di un fabbricato rurale e terreno su cui insiste il fabbricato, siti in Contrada Carpineto con accesso dalla S.P.51 Ischitella-Vico del Gargano nel Comune di **Ischitella (FG)**.

- **Immobile Piano S1:** sito in Contrada Carpineto S.P.51, Comune di Ischitella (FG), Foglio 17, Particella 200 sub 1, Categoria C/6, classe 3, consistenza 56 mq (destinazione attuale: stalla) con ingresso su terreno dotato di stradina privata proveniente dalla S.P.51 Ischitella-Vico del Gargano. Formato da unico vano; superficie netta di mq. 5727.
- **Immobile Piano S2:** sito in Contrada Carpineto S.P.51, Comune di Ischitella (FG), Foglio 17, Particella 200 sub 2, Categoria C/6, classe 3, consistenza 90 mq (destinazione attuale: deposito) con ingresso su terreno dotato di stradina privata proveniente dalla S.P.51 Ischitella-Vico del Gargano. Formato da unico vano; superficie netta di mq. 9720.
- **Immobile Piano T:** sito in Contrada Carpineto S.P.51, Comune di Ischitella (FG), Foglio 17, Particella 200 sub 3, Categoria A/3, classe 4, consistenza 5 vani (destinazione attuale: abitazione) con ingresso su terreno dotato di stradina privata proveniente dalla S.P.51 Ischitella-Vico del Gargano. Formato da quattro vani, un corridoio e un WC; superficie netta di mq. 9632.
- **Immobile Piano 1:** sito in Contrada Carpineto S.P.51, Comune di Ischitella (FG), Foglio 17, Particella 200 sub 4, Categoria in corso di costruzione (destinazione attuale: sottotetto) con ingresso su terreno dotato di stradina privata proveniente dalla S.P.51 Ischitella-Vico del Gargano. Formato da unico vano; superficie netta di mq. 10456.
- **Terreno:** sito in Contrada Carpineto S.P.51, Comune di Ischitella (FG), Foglio 17, Particella 251 (ex Part.55) divenuta unica porzione uliveto di classe 2, superficie 15.007 mq; Reddito Dominicale € 9301; Reddito Agrario € 4263.

Prezzo base d'asta: € 110.952,00

Offerta minima: € 83.214,00

L'immobile viene posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in relazione al Testo Unico di cui al D.P.R. n. 380/2001, con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, così come risultano dalla perizia di stima sopraccitata, consultabile sui siti **www.asteannunci.it**, alla quale si rimanda integralmente per ogni ulteriore approfondimento.

La liberazione dell'immobile aggiudicato verrà comunque disposta con il 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, salvo altra previsione) sono a carico dell'acquirente.

La vendita è a corpo ed eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

Si precisa inoltre 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, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere (inclusi, ad esempio, quelli urbanistici o derivanti dalla necessità di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore), per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non

evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramento e sequestri, che saranno cancellate a cura della procedura e a spese dell'aggiudicatario.

OFFERTE DI ACQUISTO - VENDITA SENZA INCANTO SINCRONA MISTA

Ognuno, tranne il debitore, è ammesso a offrire per l'acquisto dell'immobile pignorato, sia personalmente sia tramite procuratore legale.

A) Offerta Telematica

L'offerta per la vendita telematica dovrà essere redatta secondo il modulo fornito dal Ministero della Giustizia, e trasmessa entro le ore **12.00 del giorno precedente la data della vendita** (esclusi i giorni festivi e 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**.

L'offerta dovrà contenere, come prescritto dal D.M. 32/2015:

1. I dati identificativi dell'offerente con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
2. L'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
3. L'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
4. Il numero o altro dato identificativo del lotto;
5. La descrizione del bene;
6. L'indicazione del referente della procedura;
7. La data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
8. Il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto. Nel caso in cui il termine di pagamento indicato nell'offerta sia inferiore a quello di cui all'ordinanza di vendita, tale termine dovrà essere rispettato dall'aggiudicatario per il pagamento del "saldo prezzo" a pena di decadenza;
9. L'importo versato a titolo di cauzione, pari almeno al **10% del prezzo offerto**;
10. La data, l'orario e 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;
12. L'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal regolamento;
13. Eventuale recapito di telefonia mobile.

Se l'offerente risiede fuori dal territorio italiano e non dispone di codice fiscale, dovrà indicare un codice identificativo rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o analogo codice, come il codice di sicurezza sociale. In ogni caso, dovrà essere anteposto il codice del Paese assegnante, conformemente alle regole tecniche ISO 3166-1 alpha-2 code dell'International Organization for Standardization.

Il versamento della cauzione dovrà essere effettuato **almeno 5 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte**, mediante bonifico bancario sul conto intestato al **Tribunale di Foggia proc. 3304/2023**, IBAN **IT69 P088 1078 4400 0004 4000 597**, con la causale "versamento cauzione".

L'offerta presentata è irrevocabile e verrà considerata anche in caso di mancata adesione alla gara da parte dell'offerente.

B) Offerta con modalità analogica

Le offerte analogiche di acquisto dovranno essere depositate in busta chiusa presso lo studio del professionista delegato **entro le ore 12:00 del giorno precedente la data della vendita** (escluso il sabato e la domenica). Sulla busta dovrà essere indicato un nome di fantasia, la data della vendita e il nome del professionista delegato. Nessun'altra indicazione deve essere apposta sulla busta.

L'offerta di acquisto dovrà essere munita di marca da bollo da € 16,00 e, per la sua validità, deve contenere:

1. Il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, regime patrimoniale e recapito telefonico del soggetto che presenta l'offerta d'acquisto, a cui deve essere intestato l'immobile in caso di aggiudicazione. Non è possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, il quale dovrà presentarsi all'udienza fissata per la vendita. Se l'offerente è coniugato 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 o dal tutore, previa autorizzazione del Giudice Tutelare. Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, deve essere allegato il 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.;

2. I dati identificativi dell'immobile oggetto della proposta d'acquisto, come indicati nell'avviso di vendita, e l'indicazione del prezzo offerto, che non può essere inferiore di oltre un quarto al valore d'asta indicato nell'avviso di vendita, a pena di inammissibilità;

3. Il termine di pagamento del cosiddetto saldo prezzo, inclusi eventuali ulteriori oneri, non deve essere superiore a **120 giorni** dall'aggiudicazione dell'immobile. L'offerente può indicare un termine più breve, circostanza che potrà essere valutata dal delegato ai fini dell'individuazione della migliore offerta. Se il termine di pagamento indicato nell'offerta è inferiore a quello previsto dall'ordinanza di vendita, esso dovrà essere rispettato dall'aggiudicatario per il pagamento del saldo prezzo, a pena di decadenza;

4. L'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima, 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;

5. All'offerta di acquisto devono essere allegati, a pena di inammissibilità:

- Se l'offerente è persona fisica: 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 persona giuridica: la visura camerale (non anteriore a tre mesi) dalla quale si evincano i poteri del legale rappresentante, ovvero la copia del verbale di assemblea per l'attribuzione dei poteri o un altro atto equipollente, oltre alla fotocopia del documento di identità del legale rappresentante.

- Un assegno circolare bancario o postale, non trasferibile, intestato al **Tribunale di Foggia – Proc. 3304/2023**, per un importo pari almeno al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione.

L'offerta presentata è irrevocabile e verrà considerata anche in caso di mancata partecipazione alla gara da parte dell'offerente.

Partecipazione alle operazioni di vendita

L'apertura delle buste, la deliberazione sulle offerte e l'eventuale gara tra gli offerenti si terrà il giorno **15 GENNAIO 2025**, alle ore **19:00**, in **Lucera**, presso l'aula aste telematiche, alla via Federico II n. 11. Tutte le parti interessate, compresi i creditori iscritti non intervenuti, sono convocate per assistere allo svolgimento delle operazioni e per formulare eventuali osservazioni sulle offerte.

Almeno **30 minuti prima** dell'inizio delle operazioni di vendita, il gestore della vendita telematica invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata dell'offerente che ha trasmesso l'offerta telematica un invito a connettersi al portale e accedere con le proprie credenziali. Lo stesso invito verrà inviato anche al recapito telefonico indicato dall'offerente.

L'offerente che si presenterà personalmente avanti al delegato dovrà, a pena di esclusione, comprendere e parlare correttamente la lingua italiana. Egli è tenuto a partecipare personalmente all'asta o può farsi rappresentare da un avvocato munito di procura notarile, rilasciata in data antecedente all'asta e relativa alla proposta di acquisto depositata. La procura dovrà essere consegnata dall'avvocato al delegato in sede d'asta.

In caso 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 intestato. In mancanza, l'aggiudicazione diverrà definitiva a nome del procuratore.

Modalità della vendita e deliberazione delle offerte

Il gestore della vendita telematica è la società **GOBID**, attraverso il suo portale dedicato **www.gobidreal.it**.

Il prezzo minimo di aggiudicazione sarà quello indicato come offerta minima nell'avviso di vendita.

Nell'ipotesi di presentazione di unica offerta valida:

1. Se l'offerta è **pari o superiore** al valore d'asta/prezzo di riferimento indicato nell'avviso di vendita, l'offerta sarà accolta, anche se l'offerente è offline o assente in sala aste;
2. Se l'offerta è **inferiore al valore d'asta**, ma nei limiti di ammissibilità dell'offerta, essa sarà accolta salvo che:
 - Il professionista delegato ritenga, in presenza di circostanze specifiche e concrete, che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita;
 - Siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.

Nell'ipotesi di pluralità di offerte valide:

Il professionista delegato inviterà gli offerenti a una **gara sull'offerta più alta**, con l'avvertenza 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 e siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.

In caso di gara, il prezzo di partenza sarà l'offerta più alta e l'aumento minimo sarà pari a **1/50 del prezzo indicato dal maggior offerente**, arrotondato a discrezione del professionista delegato. Tra un'offerta e la successiva potranno trascorrere al massimo **2 minuti**. La gara sincrona mista sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo senza che vi siano state offerte migliorative, sia online che analogiche.

Alla gara potranno partecipare tramite connessione telematica tutti gli offerenti le cui offerte sono state ritenute valide, nonché gli offerenti analogici presenti personalmente avanti il delegato.

La gara, in modalità sincrona mista, avrà inizio al termine delle operazioni di esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal professionista delegato. L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato **aggiudicatario** del bene.

Nel caso in cui la gara non possa aver luogo per mancanza di adesioni da parte degli offerenti (inclusa 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 ha offerto il maggior prezzo o, in caso di parità, a chi ha versato la cauzione di maggior importo o, in mancanza, a chi ha offerto di pagare nel minor tempo. Se le offerte sono tutte equivalenti, il professionista delegato aggiudicherà il bene a colui che ha presentato l'offerta per primo.

Aggiudicazione

In caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al versamento del **saldo prezzo** entro il termine indicato nell'offerta o nell'avviso di vendita, o in mancanza di tale indicazione, entro il termine di **120 giorni dall'aggiudicazione**. Il versamento dovrà essere effettuato tramite assegno circolare non trasferibile intestato al **Tribunale di Foggia – Proc. n. 3304/2023** o tramite bonifico bancario sul conto intestato al **Tribunale di Foggia – Proc. n. 3304/2023**, codice IBAN: **IT69 P088 1078 4400 0004 4000 597**, con la causale **“versamento saldo prezzo”**.

Nello stesso termine, a pena di inefficacia e conseguente revoca dell'aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà depositare un ulteriore importo pari al **20% del prezzo di aggiudicazione** a titolo forfettario per gli oneri tributari, diritti e spese di vendita, salvo la restituzione di quanto eventualmente versato in eccedenza. Il professionista delegato acquisirà la documentazione attestante il pagamento del saldo prezzo e degli oneri dovuti, verificando presso la banca l'effettivo accredito dell'importo.

Successivamente, entro **60 giorni dal pagamento**, sulla base della documentazione acquisita e delle visure aggiornate, il professionista delegato redigerà la **bozza del decreto di trasferimento** e la trasmetterà alla Cancelleria per sottoporla alla firma del Giudice, unitamente, se richiesto dalla legge, al certificato di destinazione urbanistica dell'immobile risultante dal fascicolo processuale.

Offerte inammissibili

Saranno dichiarate inammissibili:

1. Le offerte criptate o analogiche depositate oltre il termine indicato nell'offerta o nell'avviso di vendita, termine che in ogni caso non potrà superare i **120 giorni**;
2. Le offerte inferiori al valore dell'immobile come determinato dal Giudice dell'Esecuzione (G.E.), salvo che il professionista delegato ritenga non vi sia una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non vi siano istanze di assegnazione ex art. 588 c.p.c. al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita;
3. Le offerte criptate o analogiche non accompagnate da cauzione prestata secondo le modalità stabilite nelle Disposizioni Generali e, laddove prevista, senza il deposito della fideiussione.

In caso di **mancato tempestivo versamento del saldo prezzo e delle spese e oneri di trasferimento**, il professionista delegato informerà tempestivamente il Giudice dell'Esecuzione per i provvedimenti del caso, ai sensi e per gli effetti dell'art. 587 c.p.c.

Assegnazione ex artt. 588 ss. c.p.c.

Il professionista delegato provvederà a esaminare l'istanza di assegnazione (che sia stata depositata nel termine di cui all'art. 588 c.p.c.) qualora si verifichi una delle seguenti situazioni:

1. La vendita non ha avuto luogo per **mancanza totale di offerte**;
2. La vendita non ha avuto luogo perché **l'unica offerta** pervenuta era di importo inferiore al valore d'asta;
3. La vendita non ha avuto luogo poiché, in presenza di più offerte, non è stata effettuata una gara tra gli offerenti e il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima era **inferiore al valore d'asta**;
4. La vendita non ha avuto luogo poiché, in presenza di più offerte e nonostante la gara, il prezzo offerto all'esito della gara era comunque **inferiore al valore d'asta**.

Restituzione della cauzione

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 tramite bonifico o mediante deposito, entro **tre giorni lavorativi**.

Spese a carico dell'acquirente

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 e iscrizioni ipotecarie gravanti sull'immobile trasferito) sono a carico dell'acquirente.

A tal fine, l'aggiudicatario dovrà depositare, contestualmente al saldo del prezzo, una somma pari a **un quinto del prezzo di aggiudicazione**. Qualora tale somma risultasse insufficiente, l'aggiudicatario sarà tenuto a integrarla entro il termine di **15 giorni** dalla comunicazione del professionista delegato.

Il professionista delegato provvederà quindi a:

1. Assegnare al creditore procedente e ai creditori intervenuti un termine di **30 giorni** per il deposito di una nota analitica di precisazione del credito vantato, con indicazione distinta del capitale, degli interessi e delle spese. Nel caso di credito assistito da privilegio ipotecario, andrà indicata separatamente la quota garantita da privilegio e quella chirografaria;
2. Determinare, entro **15 giorni** dal deposito delle note di precisazione del credito o dalla scadenza del termine assegnato ai creditori, l'ammontare forfettario delle spese dovute per il proprio compenso (anche in qualità di custode giudiziario, ove applicabile), per le spese conseguenti alla pronuncia del decreto di trasferimento e per le spese della procedura;
3. Determinare l'eventuale **conguaglio** dovuto dall'assegnatario;
4. Assegnare all'istante un termine di **60 giorni** per il versamento delle spese sopra determinate e dell'eventuale conguaglio sul conto intestato alla procedura, o tramite assegno circolare. In quest'ultimo caso, il

professionista delegato provvederà immediatamente a versare tale importo sul conto della procedura e a darne prova agli atti;

5. Trasmettere al Giudice gli atti per la pronuncia del **decreto di trasferimento**, unitamente alla documentazione acquisita e a quella necessaria per l'emissione del decreto ai sensi dell'art. 586 c.p.c.

Visite dell'immobile

Le richieste di visita dell'immobile dovranno essere trasmesse obbligatoriamente tramite il **Portale delle Vendite Pubbliche**, accedendo alla funzione "prenota visita immobile" e compilando il modulo di prenotazione.

Disposizioni finali

Tutte le attività che, ai sensi degli artt. 571 e segg. c.p.c., devono essere compiute in Cancelleria, davanti al Giudice o dal Cancelliere, saranno eseguite dal professionista delegato presso il proprio studio o altro luogo da lui indicato. L'ordinanza di delega, il bando di vendita e la relazione dell'esperto sono pubblicati sui siti **www.asteannunci.it**, **www.tribunale.foggia.it**, e sul **Portale delle Vendite Pubbliche** del Ministero della Giustizia.

Maggiori informazioni possono essere richieste al professionista **Avv. Sabina Prignano**, presso il suo studio in **Lucera, Piazza G. Ar 10**, telefono/fax **0881 520850**, cellulare **349 6524819**.

Lucera, 21 ottobre 2024

Il Professionista Delegato
Avv. Sabina Prignano