

Procedura di Esecuzione Immobiliare n. 316/2016 R.G.E.

TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA

Giudice dell'Esecuzione: dott.ssa Stefania Rignanese

Delegato alla vendita: avv. Sabina Prignano

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ SINCRONA MISTA

Si rende noto che il giorno **12 FEBBRAIO 2025** alle ore 19.00 avanti al professionista delegato **avv. SABINA PRIGNANO**, presso l'aula aste telematiche in **Lucera alla via Federico II n. 11** ovvero in via telematica tramite il portale di EDICOM finance "www.garavirtuale.it", nell'ambito dell'esecuzione immobiliare R.G.E. 316/2016, avrà luogo la vendita senza incanto degli immobili di seguito descritti.

LOTTO UNICO

Descrizione:

Appartamento per civile abitazione in **Lucera (FG)** avente accesso autonomo dal civico n. 132 di via Porta Foggia in piano primo, con ingresso dalla porta posta frontalmente e dalla porta sul lato sinistro per chi sale la scala, facente parte di un fabbricato di quattro piani fuori terra più piano cantina interrato, con copertura piana.

L'appartamento è composto da:

- Tre vani ed accessori, quali cucina, tre bagni, ripostiglio e corridoio;
- Ampio terrazzo a livello di circa 95,20 mq;
- Balcone di circa 15,40 mq;
- Cantina di pertinenza al piano interrato.

Confini:

Via Porta Foggia, altra proprietà, vano scala (salvo altri).

Dati catastali:

Foglio 30, particella 2288 sub 6 (ex p.lla 844 sub 6, ex p.lla 844 sub 5, ex p.lla 844 sub 2), categoria A/3 classe 4, vani 8,5, superficie catastale totale m² 214 (totale escluse aree scoperte 199 m²), rendita Euro 943,82, via Porta Foggia n. 132, piano 1.

L'appartamento presenta una superficie lorda di circa 179,60 m².

Certificazione Energetica:

L'immobile dispone di Attestato di Prestazione Energetica (APE).

Prezzo base d'asta: € 67.079,00

Offerta minima: € 50.310,00

Note:

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 risulta dalla perizia di stima sopracitata, consultabile sui siti www.asteannunci.it, e alla quale si rimanda integralmente per ogni ulteriore approfondimento.

Custodia:

La custodia degli immobili è stata affidata all'avv. Sabina Prignano, presso la quale (Studio in Lucera p.zza G. Ar 10, tel/fax 0881 520850; cell. 349 6524819) è possibile acquisire migliori informazioni sulle condizioni degli immobili in vendita e sul relativo stato di possesso.

Liberazione dell'immobile:

La liberazione dell'immobile aggiudicato verrà comunque disposta con il decreto di trasferimento, che costituisce titolo esecutivo.

Spese:

Le spese derivanti dal trasferimento del bene (imposta di registro, imposta sul valore aggiunto, imposte ipotecarie e catastali, salvo altro) sono a carico dell'acquirente.

Garanzie e stato dell'immobile:

- La vendita è a corpo ed eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.
- La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo.
- 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

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 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).

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

- a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) la descrizione del bene;
- f) l'indicazione del referente della procedura;
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto. Nel caso in cui il termine di pagamento indicato nell'offerta sia inferiore a quello di cui all'ordinanza di vendita, detto termine dovrà essere rispettato dall'aggiudicatario per il pagamento del "saldo prezzo" a pena di decadenza;
- i) l'importo versato a titolo di cauzione pari almeno al 10% del prezzo offerto;
- l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);
- n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 o, in alternativa, quello di cui al comma 5 dell'art. 12 del D.M. 32/2015, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;
- o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.

Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo (es. codice di sicurezza sociale o codice identificativo). In ogni caso deve essere anteposto il codice del Paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization.

Cauzione:

Il versamento della cauzione, pari almeno a 1/10 del prezzo offerto, dovrà essere effettuato (almeno 5 giorni prima della scadenza del termine della presentazione delle offerte) mediante bonifico bancario da eseguirsi sul conto intestato a **Tribunale di Foggia PEI 316/2016 CODICE IBAN: IT95G0200815713000102717190**, con la causale "POSIZIONE (spazio) 201600031600001 (spazio) versamento cauzione".

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

B) Offerte con modalità 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 il sabato e la domenica - presso lo studio del professionista delegato.

Indicazioni sulla busta:

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.

Contenuto dell'offerta:

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

a) il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, regime patrimoniale, recapito telefonico del soggetto che presenta l'offerta d'acquisto a cui deve essere, in caso di aggiudicazione, intestato l'immobile.

Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, nella proposta d'acquisto 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 il certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri.

b) i dati identificativi dell'immobile oggetto della proposta d'acquisto, così 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;

c) il termine di pagamento del c.d. saldo prezzo, ivi compresi gli eventuali ulteriori oneri, che non deve essere superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione dell'immobile.

d) 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.

Allegati obbligatori:

L'offerta di acquisto deve essere corredata da:

- Fotocopia del documento di identità (o permesso di soggiorno e passaporto se l'offerente non è cittadino italiano o UE);
- Visura camerale aggiornata, per le persone giuridiche;
- Assegno circolare bancario o postale non trasferibile intestato al **TRIBUNALE DI FOGGIA – PROC. ESEC. IMM. R.G.ES. N. 316/2016**, per un importo pari almeno al 10% del prezzo offerto a titolo di cauzione.

L'offerta è irrevocabile e pertanto sarà presa in considerazione anche se l'offerente non si presenta alla gara.

Partecipazione alle operazioni di vendita

Apertura delle buste e gara tra gli offerenti:

L'apertura delle buste, la deliberazione sulle offerte e l'eventuale gara tra gli offerenti si terrà il giorno **12 febbraio 2025 alle ore 19.00** in **Lucera**, presso l'aula aste telematiche alla Via Federico II n. 11.

In tale luogo ed a tale ora, le parti ed i creditori iscritti non intervenuti sono convocati a presenziare allo svolgimento delle operazioni, nonché per formulare eventuali osservazioni in ordine all'offerta.

Partecipazione telematica:

Almeno 30 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 sarà trasmesso anche al recapito telefonico indicato dall'offerente.

Requisiti per gli offerenti in presenza:

Gli offerenti che presenzieranno personalmente avanti al delegato devono, a pena di esclusione dalla gara sincrona mista, comprendere e parlare correttamente la lingua italiana.

È obbligatorio partecipare personalmente o essere rappresentati da un avvocato munito di procura notarile, rilasciata in data antecedente all'asta e relativa alla proposta di acquisto depositata. La procura deve 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 definitivamente intestato. In mancanza, l'aggiudicazione diventerà definitiva a nome del procuratore.

Modalità della vendita e deliberazione delle offerte

Gestore della vendita telematica:

La vendita sarà gestita dalla società **EDICOM finance** tramite il portale www.garavirtuale.it.

Prezzo minimo:

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

Casi di offerta unica valida:

- **Se pari o superiore al valore d'asta/prezzo di riferimento indicato nell'avviso di vendita:**

l'offerta sarà accolta anche se l'offerente sia offline o assente in sala aste.

- **Se inferiore al valore d'asta/prezzo di riferimento (nei limiti di ammissibilità dell'offerta):**

l'offerta sarà accolta salvo che:

1. Il professionista delegato ritenga, in presenza di circostanze specifiche e concrete da indicare espressamente, che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita;
2. Siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.

Casi di pluralità di offerte 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.

- Se il prezzo offerto all'esito della gara è comunque inferiore al valore d'asta/prezzo di riferimento, e sono state presentate istanze di assegnazione, si procederà come previsto dagli artt. 588 e 589 c.p.c.

Regole della gara:

- Si partirà dal valore dell'offerta più alta, con un aumento minimo pari a 1/50 del prezzo indicato dal maggior offerente, arrotondato a discrezione del professionista delegato.
- Tra un'offerta e la successiva potrà trascorrere un tempo massimo di 2 minuti.
- La gara sincrona mista sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo senza che vi siano state offerte migliorative.

Partecipanti alla gara:

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

Dichiarazione dell'aggiudicatario:

L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene.

Aggiudicazione

In caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al versamento del saldo prezzo entro il termine indicato nell'offerta, nell'avviso di vendita, o – in mancanza di indicazione – entro **120 giorni dall'aggiudicazione**.

Modalità di pagamento:

- Il pagamento dovrà essere effettuato mediante assegno circolare non trasferibile intestato a: **"TRIBUNALE DI FOGGIA – PROC. ESEC. IMM. N. R.G.ES. 316/2016"**, oppure tramite bonifico bancario su conto intestato a: **"TRIBUNALE DI FOGGIA – PEI 316/2016"**

CODICE IBAN: IT95G0200815713000102717190.

- Causale: "POSIZIONE (spazio) 201600031600001 (spazio) versamento saldo prezzo".

Nello stesso termine, a pena di inefficacia e conseguente revoca dell'aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà:

- Versare sul conto intestato al giudizio esecutivo o depositare presso l'Ufficio del professionista delegato un assegno circolare non trasferibile intestato sempre al "**TRIBUNALE DI FOGGIA – PROC. ESEC. IMM. N. R.G.ES. 316/2016**" per un importo pari al **20% del prezzo di aggiudicazione**, a titolo forfettario per gli oneri tributari, i diritti e le spese di vendita.

Verifica del pagamento:

- La data dell'ordine di bonifico sarà utilizzata per verificare la tempestività del versamento.
- Il professionista delegato acquisirà la documentazione attestante l'avvenuto pagamento e verificherà l'effettivo accredito presso la banca.

Decreto di trasferimento:

Entro 60 giorni dal pagamento, il professionista delegato redigerà la bozza del decreto di trasferimento, basandosi sulla documentazione acquisita e sulle visure aggiornate, e la trasmetterà alla Cancelleria per la firma del Giudice. Se richiesto dalla legge, sarà incluso il certificato di destinazione urbanistica dell'immobile.

Cause di inammissibilità delle offerte

Saranno dichiarate inammissibili le seguenti offerte:

- Offerte criptate e analogiche depositate oltre il termine indicato nell'avviso di vendita.
- Offerte inferiori al valore dell'immobile determinato dal Giudice dell'Esecuzione, salvo che:
 1. Il professionista delegato ritenga che non vi sia una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita;
 2. Non vi siano istanze di assegnazione ex art. 588 c.p.c. al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita.
- Offerte criptate e analogiche non accompagnate da cauzione prestata nelle modalità stabilite.
- Mancato deposito di fideiussione laddove prevista nelle disposizioni generali di vendita.

Mancato pagamento del saldo prezzo:

Il professionista delegato darà tempestivo avviso al Giudice dell'Esecuzione per l'adozione dei 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 sull'istanza di assegnazione, che sia stata tempestivamente depositata, qualora si verifichi 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 ma in assenza di gara, il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima sia stato inferiore al valore d'asta;
- d) La vendita non abbia avuto luogo in quanto, in presenza di più offerte e di gara, il prezzo offerto all'esito della gara sia stato 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 3 giorni lavorativi.

Spese e obblighi a carico dell'aggiudicatario

Spese di trasferimento:

Le spese derivanti dal trasferimento del bene sono a carico dell'acquirente e comprendono:

- 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.

L'aggiudicatario dovrà depositare, contestualmente al saldo del prezzo, una somma pari a **un quinto del prezzo di aggiudicazione** per coprire tali spese.

- Se la somma risultasse insufficiente, l'aggiudicatario sarà tenuto a integrarla entro 15 giorni dalla comunicazione del relativo invito da parte del professionista delegato.

Obblighi del professionista delegato:

Il professionista delegato provvederà a:

1. Assegnare ai creditori un termine di 30 giorni per il deposito di una nota analitica del credito vantato, con indicazione distinta di capitale, interessi e spese.
2. Determinare entro 15 giorni dalla scadenza del termine dei creditori:
 - L'ammontare forfettario delle spese dovute per il proprio compenso (anche in qualità di custode giudiziario);
 - Le spese conseguenti al decreto di trasferimento e quelle generali della procedura eventualmente dovute.
3. Comunicare all'aggiudicatario l'ammontare del conguaglio eventualmente dovuto.
4. Assegnare all'aggiudicatario un termine di 60 giorni per il pagamento del conguaglio e delle spese.

Una volta eseguite tutte le operazioni, il professionista delegato trasmetterà al Giudice gli atti necessari per la pronuncia del decreto di trasferimento.

Credito fondiario

Se all'esecuzione partecipa una banca o un istituto titolare di credito fondiario, l'aggiudicatario dovrà versare direttamente a tale ente una parte del prezzo pari all'80% del credito complessivo vantato.

- Il restante 20% sarà versato sul conto intestato alla procedura esecutiva a garanzia delle spese prededucibili.

Modalità di pagamento:

- Il credito fondiario dovrà comunicare al professionista delegato, entro 5 giorni dall'aggiudicazione, le coordinate bancarie e la nota analitica del credito.
- L'aggiudicatario potrà, in alternativa, subentrare nel contratto di finanziamento stipulato dal debitore, a condizione di soddisfare i requisiti previsti dall'art. 41, comma 5, del D.Lgs. n. 385/1993.

Cessazione delle operazioni di vendita

Il professionista delegato disporrà la cessazione della vendita qualora il prezzo raggiunto sia sufficiente a coprire:

- Le spese di esecuzione;
- I crediti azionati dal creditore pignorante e dai creditori intervenuti, comprensivi di capitale, interessi e spese.

Richieste di visita dell'immobile

Le richieste di visita dell'immobile dovranno obbligatoriamente essere trasmesse tramite il **Portale delle Vendite Pubbliche** utilizzando la funzione "prenota visita immobile" e compilando il relativo modulo.

Pubblicazioni e informazioni

Tutte le attività relative alla vendita saranno eseguite dal professionista delegato presso il proprio studio o altro luogo da lui indicato.

- **Documentazione consultabile:**
- L'ordinanza di delega;
- Il bando di vendita;
- La relazione dell'esperto.

Sono pubblicati sui siti:

- www.asteannunci.it
- www.tribunale.foggia.it
- Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia.

Per ulteriori informazioni, si invita a contattare il professionista delegato.

Disposizioni finali

Per quanto non espressamente previsto nell'avviso di vendita, si applicano le norme del Codice di Procedura Civile.

LUCERA, 21 novembre 2024

Il professionista delegato
Avv. SABINA PRIGNANO