

**AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI**

**VENDITA SENZA INCANTO**

L'avv. Giovanni Mauro Di Virgilio, nella qualità di professionista delegato al compimento delle operazioni di vendita (giusta ordinanza del 20/04/2021 e del 17/07/2024 del Giudice dell'Esecuzione presso il Tribunale di Foggia - dott. C. Caruso-), nella procedura di espropriazione immobiliare iscritta al n. 397/2015 R.G.E. del Tribunale di Foggia,

avvisa

che il giorno **30 gennaio 2025** alle ore **16:30** e seguenti, presso il proprio studio in Foggia, al Viale M. Gandhi n. 7, piano terra, procederà alla vendita senza incanto, con modalità sincrona mista, dei seguenti beni immobili:

**LOTTO "F" (OVVERO LOTTO 6)**

Quota di 1/1 del diritto di proprietà di un locale a uso deposito, al piano terra di un antico fabbricato (di tre livelli fuori terra), nel centro storico del Comune di Apricena; il fabbricato in cui è ubicato il locale oggetto di vendita affaccia su Via IV Novembre e su Via Nazario Sauro; il locale oggetto di vendita ha accesso dal civico 40 di Via Nazario Sauro; al medesimo locale si può accedere anche dal civico 39 di Via IV Novembre; ove si accedesse dal civico 39 di Via IV Novembre, occorrerà attraversare in primo luogo l'androne comune per portarsi al cortile interno scoperto e quindi immettersi nel locale, attraverso una delle due aperture che affacciano sul detto cortile interno. Il locale è in corso di trasformazione, con i lavori sospesi dalla proprietà; l'infisso al civico 40 di Via Nazario Sauro va sostituito; le altre aperture sono prive di infissi. Il locale è costituito da due vani, entrambi di forma regolare, di dimensioni medie interne di cui il primo circa mt. 5,10 x mt. 5,00 e il secondo di mt. 5,10 x mt. 5,30; il primo vano presenta una volta a botte con altezza massima in chiave pari a mt. 4,15, mentre il secondo vano è dotato di un solaio a voltine su travi in acciaio di altezza pari a mt. 4,15; i due vani comunicano attraverso una porta che -rispetto a quella riportata sulla planimetria catastale- è stata allargata; il piano di calpestio è a rustico; il locale è dotato di bagno, ma è senza sanitari e di un locale tecnico, entrambi senza infissi; le predisposizioni impiantistiche sul locale sono presenti, ma il locale è privo di impianti. La superficie commerciale totale del locale è di circa mq. 71. Sulle pareti del locale sono presenti due vani porta di collegamento del locale medesimo con altri ambienti del fabbricato di cui fa parte; detti vani porta vanno chiusi con muratura, a cura e spese dell'aggiudicatario, così da rendere il locale oggetto di vendita, autonomo e indipendente rispetto agli altri ambienti del fabbricato; in particolare, sarà necessario realizzare le pareti di chiusura dei vani porta, come riportati in

rosso e in corrispondenza dei punti indicati sulla planimetria allegata alla perizia del C.T.U. -ing. G. Di Mauro- del 27/06/2019, agli atti della procedura esecutiva n. 397/15 R.G.E. del Tribunale di Foggia (segnatamente, la planimetria allegata come n. 44). Il fabbricato al quale il locale oggetto di vendita appartiene è sfornito di tabelle millesimali e di regolamento di condominio.

**DATI CATASTALI.** L'unità immobiliare è riportata nel Catasto Fabbricati del Comune di Apricena, con i seguenti dati:

- **Foglio 39, Particella 484, sub. 12,** cat. C/2; classe 2; consistenza 50 mq; superficie catastale totale mq. 73; rendita € 175,60; piano T.

**CONFINI.** L'unità immobiliare confina con Via Nazario Sauro, cortile condominiale, proprietà di terzi, salvo se altri.

**SITUAZIONE URBANISTICA.**

Come riferito dal C.T.U. -ing. G. Di Mauro- nella relazione del 27/06/2019, agli atti del processo esecutivo n. 397/15 R.G.E. del Tribunale di Foggia, poiché il fabbricato in cui è ubicato il locale oggetto di vendita è stato realizzato in epoca antecedente la Legge 17 agosto 1942 n. 1150 e dunque in epoca antecedente all'obbligo di dotarsi di un titolo abilitativo, l'intero fabbricato è da ritenersi legittimo e conforme e -di conseguenza- anche il locale, singola unità, oggetto di vendita. Per quanto riguarda gli interventi edilizi successivi, quello in corso è il primo che interessa il locale oggetto di vendita e risulta autorizzato benché incompiuto. Il locale non è provvisto di certificato di abitabilità/agibilità.

**CLASSE ENERGETICA.** L'immobile non è dotato dall'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.).

**NOTA BENE.** Come riferito dal C.T.U. -ing. G. Di Mauro- nella relazione del 27/06/2019:

- a) lo stato attuale dell'immobile non corrisponde a quanto rappresentato nella planimetria catastale; si rende necessaria, pertanto, l'esecuzione di opere di ripristino e di aggiornamento catastale;
- b) per le aperture presenti sulle pareti del locale, che è necessario chiudere per rendere lo stesso autonomo e indipendente dai locali limitrofi, sarà necessario introdurre la pratica CILA, sostenere i costi dei lavori ed eseguire la pratica catastale DOCFA per l'aggiornamento, in Catasto, della documentazioni in atti.

Il C.T.U. -ing. G. Di Mauro- nella relazione del 27/06/2019, ha stimato in € 2.186,00 la spesa necessaria per la regolarizzazione catastale, l'esecuzione dei lavori, la pratica CILA e la pratica catastale DOCFA, somma che ha decurtato

dal valore finale del locale oggetto di vendita.

**PREZZO DEL LOTTO "F" (OVVERO LOTTO 6).**

Il prezzo base per il Lotto "F" (ovvero Lotto 6), al netto dei lavori, la pratica CILA e la pratica DOCFA innanzi specificati, viene fissato, ai sensi dell'art. 568 c.p.c., in € **22.900,00** (euro ventiduemilanovecento/00);

l'offerta minima potrà essere pari al 75% del prezzo base innanzi indicato e, quindi, di € **17.175,00** (euro diciassettemilacentosettantacinque/00).

\*\*\*\*\*

**LOTTO "G" (OVVERO LOTTO 7)**

Quota di 1/1 del diritto di proprietà di una unità immobiliare urbana, con destinazione ad abitazione, ubicata in parte al piano primo e in parte al piano secondo (sottotetto), con terrazzo pure al piano secondo, di un antico fabbricato nel centro storico del Comune di Apricena; il fabbricato in cui è ubicato il lotto oggetto di vendita affaccia su Via IV Novembre e su Via Nazario Sauro. All'unità immobiliare in vendita si accede mediante una scala scoperta (priva di rivestimento) che prende avvio dal cortile comune interno al fabbricato di Via IV Novembre; al detto cortile si può accedere sia da Via IV Novembre n. 39, sia da Via Nazario Sauro n. 38; la detta scala scoperta è a servizio anche di un'altra unità immobiliare (riportata nel Catasto Fabbricati di Apricena al Foglio 39, p.lla 484 sub 11), contigua a quella oggetto di vendita, sebbene nel titolo di provenienza si dica che la scala è a uso esclusivo della detta unità immobiliare contigua; arrivati in cima alla scala, svoltando a destra si percorre un ballatoio, alla fine del quale ballatoio è ubicata la porta di ingresso all'unità immobiliare oggetto di vendita; il detto ballatoio, per la porzione che conduce alla porta di ingresso dell'unità immobiliare in vendita, è di pertinenza esclusiva di quest'ultima; su di esso, tuttavia, affaccia una finestra della unità abitativa contigua. L'unità immobiliare oggetto di vendita ha una superficie commerciale totale di mq. 207. All'interno dell'unità immobiliare oggetto di vendita è stata praticata una radicale trasformazione degli spazi originari: sono state praticate nelle pareti nuove aperture, ne sono state chiuse alcune originarie; sono state svuotate porzioni di parete per ricavare incassi a muro; sono stati aggiunti tramezzi in laterizio per creare nuove stanze; è stata demolita la scala interna che portava al terrazzo e al sottotetto che, allo stato, non sono accessibili per mancanza di collegamento verticale (scala). L'unità immobiliare è dotata anche di due balconi che affacciano uno su Via Nazario Sauro e uno su Via IV Novembre ed è priva di tutti gli infissi, di tutto il pavimento e di tutti gli impianti, anche se di questi

ultimi sono presenti le predisposizioni; nei locali sottotetto, comunicanti col terrazzo, è presente un bagno, privo di sanitari e impianti; essi locali sottotetto sono privi di pavimenti e infissi. L'unità immobiliare oggetto di vendita, per quanto riferito dal C.T.U. -ing. G. Di Mauro- nella relazione del 27/06/2019 agli atti della procedura n. 397/2015 R.G.E. del Tribunale di Foggia, necessita di essere riprogettata, la qual cosa comporterà, con elevata probabilità, la demolizione di una parte delle opere sinora realizzate; del pari, al fine di separare l'unità immobiliare oggetto di vendita dall'immobile contiguo, sarà necessario chiudere le aperture, originariamente non presenti, come pure sarà necessario aprire una preesistente apertura, attualmente murata; ancora, sarà necessario realizzare, all'interno dell'unità immobiliare oggetto di vendita, una scala per collegare quest'ultima con il soprastante piano sottotetto e terrazzo. Come riferito dal C.T.U. -ing. G. Di Mauro- nella relazione del 27/06/2019, l'aggiudicatario dovrà effettuare, a proprie cure e spese, la chiusura di alcuni varchi in corrispondenza dei punti indicati in rosso e dovrà demolire la porzione di parete indicata in giallo sulla planimetria allegata alla perizia (segnatamente, la planimetria allegata come n. 46 alla relazione del C.T.U. del 27/06/2019 agli atti della procedura esecutiva n. 397/15 R.G.E. del Tribunale di Foggia). Come riferito dal C.T.U. -ing. G. Di Mauro- nella relazione del 27/06/2019, le opere necessarie per ripristinare la fruibilità dell'unità immobiliare oggetto di vendita richiedono un corposo intervento edilizio da parte dell'aggiudicatario.

Il fabbricato al quale l'unità immobiliare oggetto di vendita appartiene è sfornito di tabelle millesimali e di regolamento di condominio.

**DATI CATASTALI.** L'unità immobiliare oggetto di vendita è riportata nel Catasto Fabbricati del Comune di Apricena, con i seguenti dati:

- **Foglio 39, Particella 484, sub. 8**, cat. A/3; classe 3; consistenza 5,5 vani; superficie catastale totale mq. 168; rendita € 440,28; piano 1.

**CONFINI.** L'unità immobiliare confina con Via IV Novembre, proprietà di terzi, Via Nazario Sauro, con il cortile interno al fabbricato condominiale di cui essa fa parte, salvo se altri.

**SITUAZIONE URBANISTICA.**

Come riferito dal C.T.U. -ing. G. Di Mauro- nella relazione del 27/06/2019, agli atti del processo esecutivo n. 397/15 R.G.E. del Tribunale di Foggia, poiché il fabbricato in cui è ubicata l'unità immobiliare oggetto di vendita è stato realizzato in epoca antecedente la Legge 17 agosto 1942 n. 1150 e dunque in epoca antecedente all'obbligo di dotarsi di un titolo abilitativo, l'intero fabbricato è da ritenersi legittimo e conforme e -di conseguenza-

anche l'unità immobiliare oggetto di vendita; per quanto riguarda gli interventi edilizi successivi, quello in corso è il primo che interessa l'immobile oggetto di vendita e risulta autorizzato, benché incompiuto. L'unità immobiliare in vendita non è provvista di certificati di abitabilità/agibilità.

**CLASSE ENERGETICA.** L'unità immobiliare oggetto di vendita non è dotata dall'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.).

**NOTA BENE.** Come riferito dal C.T.U. -ing. G. Di Mauro- nella relazione del 27/06/2019, allo stato attuale l'unità immobiliare oggetto di vendita si presenta radicalmente trasformata rispetto a quanto raffigurato nella planimetria catastale originaria; perseguire l'adeguamento della situazione di fatto a quella catastale originaria costituirebbe, a parere del C.T.U., un errore metodologico, sicché è più opportuno considerare lo stato attuale e prevedere una trasformazione del bene recuperando quanto di buono l'aggiudicatario riterrà di conservare degli attuali lavori e dell'attuale stato di fatto. Sarà pertanto necessario commissionare un nuovo progetto di completa ristrutturazione per riadattare l'unità immobiliare oggetto di vendita per poterne fruire come abitazione funzionale. Ai fini della stima del bene, pertanto, il C.T.U. ha tenuto conto delle spese tecniche per la progettazione della ristrutturazione, la direzione dei lavori e il definitivo aggiornamento della documentazione catastale, quantificando la relativa spesa che ha decurtato dal valore finale del bene.

**PREZZO DEL LOTTO "G" (OVVERO LOTTO 7).**

Il prezzo base per il Lotto "G" (ovvero Lotto 7), al netto dei lavori, le spese tecniche e la pratica catastale di cui si è detto innanzi, viene fissato, ai sensi dell'art. 568 c.p.c., in € **77.300,00** (euro settantasettemilatrecento/00);

l'offerta minima potrà essere pari al 75% del prezzo base innanzi indicato e, quindi, di € **57.975,00** (euro cinquantasettemilanovecentosettantacinque/00).

\*\*\*\*\*

Gli immobili (Lotti "F" e "G", ovvero Lotti 6 e 7) sono posti 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 descritti anche nella relazione del C.T.U. -ing. G. Di Mauro- del 27/06/2019 agli atti della procedura esecutiva n. 397/15 R.G.E. del Tribunale di Foggia, pubblicata sui siti [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it), [www.tribunale.foggia.it](http://www.tribunale.foggia.it) e sul portale del Ministero della Giustizia, nell'area pubblica denominata "*portale delle vendite pubbliche*", come risulta dai certificati catastali ed ipotecari in atti, in numero due lotti, a corpo e non a misura. Sono compresi nella vendita di

ciascun lotto i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato condominiale in cui i lotti sono ubicati, quali risultano per legge, ai sensi dell'art. 1117 cod. civ. e per destinazione. La vendita 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, ove non pagate dall'esecutata-; 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 ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Gli immobili costituenti i Lotti "F" e "G" (ovvero Lotti 6 e 7), vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni.

La liberazione degli immobili costituenti i Lotti "F" e "G" (ovvero Lotti 6 e 7), ove occupati dal debitore o da terzi senza titolo, sarà effettuata -su espressa richiesta dell'aggiudicatario- a cura del custode giudiziario e a spese della procedura. Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario. Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

Non risultano essere trascritte, presso i pubblici registri immobiliari, precedentemente al pignoramento, domande giudiziali o formalità pregiudizievoli alla vendita.

Gli immobili (Lotti "F" e "G", ovvero Lotti 6 e 7) sono affidati alla custodia del Professionista delegato alla vendita -avv. Giovanni Mauro Di Virgilio- (tel. 0881/727701).

#### **CONDIZIONI DELLA VENDITA SENZA INCANTO**

La vendita, senza incanto, verrà effettuata con modalità sincrona mista e pertanto le offerte potranno essere formulate sia con modalità telematica sia con modalità analogica.

\*\*\*\*\*

#### **OFFERTA TELEMATICA.**

L'offerta telematica dovrà essere redatta secondo il modulo fornito dal Ministero della Giustizia con trasmissione, a pena di inammissibilità, entro le **ore 12.00 del giorno 29/01/2025.**

Il gestore della vendita telematica è la società Zucchetti Software Giuridico srl, attraverso il portale: **[www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it)**

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

- a) i dati identificativi dell'offerente con espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA. 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-2code dell'International Organization for Standardization;
- 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, che è il sottoscritto professionista delegato avv. Giovanni Mauro Di Virgilio;
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) il prezzo offerto per ciascun lotto che non potrà essere inferiore, a pena di inammissibilità all'offerta minima indicata nel presente avviso di vendita;
- i) il termine per il relativo pagamento del prezzo e degli ulteriori oneri tributari, diritti e spese, che non potrà comunque essere superiore, a pena di inammissibilità, a 120 giorni dalla data di aggiudicazione; ove l'offerta di acquisto non preveda il termine entro il quale sarà eseguito il pagamento, lo stesso sarà da intendersi di giorni 120; nel caso in cui il termine di pagamento indicato nell'offerta sia inferiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione, il detto termine dovrà essere rispettato dall'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo, a pena di decadenza;
- j) l'importo versato a titolo di cauzione;
- k) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- l) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera k) che precede;
- m) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4, oppure, 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;
- n) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.

La cauzione, a pena di inammissibilità, deve essere dell'importo pari,

quantomeno, al 10 per cento del prezzo offerto e dovrà essere versata entro il termine innanzi previsto (ore 12.00 del 29/01/2025), esclusivamente mediante bonifico bancario, da eseguirsi sul c/c bancario in essere presso la Banca Unicredit, piattaforma TribunWeb, intestato al Tribunale di Foggia, sulle seguenti coordinate IBAN: IT95G0200815713000102717190;

Causale: **POSIZIONE 201500039700001 DEBITORE 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, con disposizione di bonifico.

Si precisa che **è di fondamentale importanza**, pena il mancato buon fine dell'operazione, che la disposizione del 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 non andrà a buon fine e sarà inefficace. **Inoltre, ai fini della validità della domanda, è necessario che il bonifico risulti effettuato entro le ore 12.00 del giorno 29/01/2025 e risulti accreditato sul conto della procedura al momento della apertura delle buste, non facendo fede la data di disposizione dell'ordinante.**

\*\*\*\*\*

#### **OFFERTA CON MODALITÀ ANALOGICA.**

L'offerta analogica di acquisto dovrà essere depositata, personalmente o a mezzo di incaricato, presso lo studio del professionista delegato -Avv. Giovanni Mauro Di Virgilio, al Viale M. Gandhi n. 7, piano terra, in Foggia- entro e non oltre le **ore 12.00 del giorno 29/01/2025, in busta chiusa**, priva di qualsiasi ulteriore indicazione, contenente:

A. domanda in bollo da € 16,00 con l'offerta di acquisto, **sottoscritta dall'offerente**, con l'indicazione di:

- cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale (ed eventuale partita IVA), residenza o domicilio, stato civile, recapito telefonico della persona cui sarà intestato l'immobile (non sarà possibile intestarlo a persona diversa da quella che sottoscrive l'offerta); se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, deve essere allegato il certificato del registro delle imprese da cui risultano i poteri, ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri; in caso di offerta a mezzo di procuratore legale, si applica l'art. 583 c.p.c.. Se l'offerente è coniugato ed in regime di comunione legale dei beni, è necessaria l'indicazione dei dati completi -anagrafici e fiscali- del coniuge. Se l'offerente è società o ente, anche morale, la denominazione o ragione sociale, il codice fiscale e la

partita IVA, la sede legale del soggetto offerente, i dati anagrafici e fiscali del legale rappresentante. Se l'offerente è minorenne o interdetto, l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori/tutore, previa autorizzazione del Giudice Tutelare;

- dichiarazione di residenza o elezione di domicilio dell'offerente nel Comune di Foggia; in mancanza di indicazione della residenza o in mancanza della elezione di domicilio, le successive comunicazioni relative al presente avviso, saranno eseguite presso lo "studio del professionista delegato -Avv. Giovanni Mauro Di Virgilio, in Foggia, al Viale M. Gandhi n. 7-";
- dati identificativi del lotto e del bene per il quale l'offerta è proposta;
- indicazione del prezzo offerto per ciascun lotto, che non potrà essere inferiore, a pena di esclusione, all'offerta minima, indicata nel presente avviso di vendita; del pari dovrà essere indicato il tempo e il modo di pagamento e ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;
- indicazione del termine di pagamento del saldo del prezzo, nonché degli ulteriori oneri tributari, diritti e spese conseguenti alla vendita; detto termine, comunque, non potrà essere superiore a 120 giorni dalla data di comunicazione del provvedimento di aggiudicazione; ove l'offerta di acquisto non preveda il termine entro il quale sarà eseguito il pagamento, lo stesso sarà da intendersi di giorni 120; nel caso in cui il termine di pagamento indicato nell'offerta sia inferiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione, il detto termine dovrà essere rispettato dall'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo, a pena di decadenza;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima dell'avviso di vendita e di ogni documento pubblicato sul portale delle vendite pubbliche giudiziarie relative all'immobile;

B. cauzione, in misura non inferiore ad 1/10 (un decimo) 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 -Es. Imm. n. 397/2015 RGE-;

C. procura speciale notarile, in caso di nomina del procuratore;

D. fotocopia del documento di identità dell'offerente e una copia del codice fiscale.

L'offerta presentata è irrevocabile, salvo i casi previsti dall'art. 571, comma 3°, c.p.c.; dell'offerta si terrà conto anche in caso di mancata presentazione alla gara dell'offerente.

Saranno dichiarate inefficaci, ex art. 571 c.p.c., e/o inammissibili, le offerte:

- 1) pervenute oltre il termine previsto dal presente avviso di vendita;
- 2) con l'indicazione del prezzo di acquisto, inferiore di oltre un quarto al prezzo base stabilito nel presente avviso di vendita;
- 3) non accompagnate da cauzione presentata nei termini specificati alla precedente lettera B);
- 4) in caso di nomina del procuratore, senza la necessaria procura di cui alla precedente lettera C);
- 5) alle quali l'offerente, se è persona fisica, non alleggi: la fotocopia del documento di identità ovvero del permesso di soggiorno o del passaporto se di cittadinanza diversa da quella italiana o di un Paese UE; se l'offerente è persona giuridica, l'offerta sarà dichiarata inefficace e/o inammissibile se non viene allegata 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;
- 6) che prevedano il termine per il versamento del saldo del prezzo superiore a 120 giorni dalla data di comunicazione del provvedimento di aggiudicazione.

#### **OPERAZIONI DI VENDITA**

Il giorno **30 gennaio 2025, alle ore 16:30**, il professionista delegato, presso il proprio studio in Foggia al Viale M. Gandhi n. 7, piano terra, procederà all'apertura delle buste, alla deliberazione sulle offerte telematiche e/o analogiche e all'eventuale gara tra gli offerenti.

**Il gestore della vendita telematica è la società Zucchetti Software Giuridico srl, attraverso il portale: [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it)**

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 ha presentato l'offerta analogica dovrà presenziare personalmente avanti al delegato e deve, a pena di esclusione dalla gara sincrona mista, comprendere e parlare correttamente la lingua italiana; in alternativa, può farsi rappresentare da persona munita di procura notarile rilasciata in data antecedente all'asta relativa alla proposta di acquisto depositata; procura che deve essere consegnata al 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, in mancanza, l'aggiudicazione diviene definitiva a nome del procuratore.

Nell'ipotesi di presentazione di un'unica offerta valida, il lotto sarà senz'altro aggiudicato all'unico offerente la cui offerta sia uguale o superiore al prezzo base indicato nel presente avviso di vendita; l'offerta sarà accolta anche se l'offerente sia *off line* o assente in sala d'asta. Qualora sia presentata una sola offerta per il lotto e il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo base indicato per il relativo lotto nel presente avviso di vendita, ma non inferiore all'offerta minima pure innanzi indicata nel presente avviso di vendita, si potrà far luogo alla vendita quando si riterrà che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore, con una nuova vendita e sempre che non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c..

Nell'ipotesi di presentazione di più offerte telematiche e/o analogiche, valide per il lotto, anche nel caso in cui una offerta sia pari al prezzo base e l'altra o le altre siano pari alla offerta minima, si procederà, contestualmente, a una gara tra gli offerenti, sull'offerta più alta, con il sistema dei rilanci minimi, entro un (dicasi 1) minuto; alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte telematiche sono state ritenute valide, nonché tutti gli offerenti analogici presenti in sala, le cui offerte sono state ritenute valide. I rilanci non potranno essere inferiori a 1/50 del prezzo indicato dal maggiore offerente, arrotondato a discrezione del professionista delegato. La gara sincrona mista dovrà considerarsi chiusa quando sarà trascorso un (dicasi 1) minuto dall'ultima offerta, senza che siano stati effettuati ulteriori rilanci. Il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto, salvo che il prezzo offerto all'esito della gara sia inferiore al prezzo base indicato nel presente avviso e siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.. In secondo luogo, se la gara non può aver luogo per mancanza di adesioni, l'immobile sarà aggiudicato a chi degli offerenti abbia formulato la migliore offerta oppure, nel caso di offerte identiche (con uguale prezzo offerto, cauzione dello stesso importo e termine per il versamento del saldo prezzo coincidente), a favore di colui che abbia presentato l'offerta per primo, con la precisazione che -ai fini dell'individuazione della migliore offerta- si terrà conto, nell'ordine, dei seguenti elementi: dell'entità del prezzo offerto; dell'entità della cauzione prestata; del termine indicato per il pagamento. Rimane fermo il principio che nel caso in cui le parti che hanno presentato l'offerta non aderiscano alla gara,

e la migliore offerta sia inferiore al prezzo base indicato nel presente avviso, prevarrà sulla vendita, l'istanza di assegnazione eventualmente presentata ex artt. 588 e 589 c.p.c..

L'aggiudicatario che non dovesse versare, nel termine indicato, il saldo del prezzo, perderà definitivamente la cauzione che sarà acquisita dalla procedura a titolo di multa.

\*\*\*\*\*

L'aggiudicatario dovrà -entro il termine indicato nell'offerta, ovvero, in mancanza di indicazione del termine, entro il termine di 120 giorni dall'aggiudicazione- versare presso lo studio del professionista delegato Avv. Giovanni Mauro Di Virgilio, in Foggia al Viale M. Gandhi n. 7, piano terra:

- il saldo del prezzo, detratta la cauzione già prestata e dedotta l'eventuale somma da versarsi -su quantificazione del Professionista Delegato- direttamente al creditore fondiario a mezzo assegno circolare non trasferibile, intestato a "Tribunale di Foggia -Es. Imm. RGE 397/2015-"; in alternativa, detto versamento potrà essere effettuato a mezzo bonifico bancario sul conto intestato al Tribunale di Foggia presso la Banca Unicredit, piattaforma TribunWeb, al seguente IBAN: IT95G0200815713000102717190; Causale: POSIZIONE 201500039700001 DEBITORE SALDO PREZZO;
- la somma, pari ad 1/5 (un quinto) del prezzo di aggiudicazione, per le spese di trasferimento (registrazione, ovvero imposta sul valore aggiunto, trascrizione, voltura catastale e cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie gravanti sull'immobile, nonché compenso spettante al professionista delegato, nella misura a liquidarsi dal Giudice dell'Esecuzione), **spese che resteranno integralmente e definitivamente a carico dell'aggiudicatario**; anche il pagamento della detta somma potrà essere effettuato a mezzo assegno circolare, ovvero a mezzo bonifico bancario, con gli estremi innanzi riferiti; ove detta somma dovesse risultare insufficiente, l'aggiudicatario sarà tenuto a integrarla, nella misura dovuta, entro 15 giorni dalla comunicazione del relativo invito da parte del professionista delegato alle operazioni di vendita; in difetto del versamento nel termine innanzi indicato, non sarà trascritto il decreto di trasferimento e sarà segnalato tempestivamente l'inadempimento ai competenti Uffici, perché questi possano procedere al recupero coattivo degli importi dovuti e all'applicazione delle sanzioni previste dalla legge vigente; le somme versate in eccedenza saranno restituite all'aggiudicatario all'esito degli adempimenti degli oneri tributari, diritti e spese di vendita;

- l'aggiudicatario dovrà dichiarare se intende godere di agevolazioni fiscali; se coniugato, dovrà produrre un estratto dell'atto di matrimonio dal quale risulti il regime patrimoniale della famiglia;
- l'offerente persona giuridica, dovrà produrre certificato di vigenza, di data non anteriore ai tre mesi dalla aggiudicazione.

Gli interessati hanno la possibilità di stipulare un contratto di finanziamento, che preveda il versamento diretto delle somme erogate, in favore della procedura esecutiva e la garanzia ipotecaria di primo grado sul medesimo immobile oggetto di vendita; a tal fine, ogni interessato potrà rivolgersi, per maggiori informazioni, ad uno dei seguenti Istituti di Credito che hanno aderito all'iniziativa A.B.I.: Banca Popolare di Puglia e Basilicata s.c.r.l. filiale di Foggia (tel. 0881/782711), Banca Popolare di Lanciano e Sulmona S.p.a. filiale di Lucera (tel. 0881/520832), Banca 24-7 S.p.a (tel. 035/383611), Banca Popolare di Bari s.c.r.l. sede di Bari (tel. 080/5274244), Banca Popolare Pugliese s.c.r.l. (tel. 0833/500111), Meliorbanca -Ufficio di Bari- (tel. 080/5481914); Banca Carime spa -filiale di Foggia (tel 0881/794250) e filiale di San Severo (tel. 0882/223422)-; Banca Sai S.p.a. -sede di Torino- (tel. 011/6915111), Unicredit Banca per la Casa S.p.a. -filiale di Bari- (tel. 080/5237030), Bancapulia -Gruppo Veneto Banca- (tel. 0881/720147), Banca della Campania S.p.a. (tel. 0825/655295), Banca Carige S.p.a. (tel. 0881/568456), Credito Cooperativo CRA di San Giovanni Rotondo s.c.r.l. (tel. 0882/458231), Monte dei Paschi di Siena spa -filiale di Foggia- (tel. 0881/765219), Sedicibanca -sede di Roma- (tel. 06/474881), salvo altri.

L'aggiudicatario potrà subentrare, inoltre, senza autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione, nel contratto di finanziamento (ove esistente) stipulato dal debitore espropriato, assumendosi gli obblighi relativi, purché entro quindici giorni dal decreto previsto dall'art. 574 c.p.c. paghi alla banca le rate scadute, gli accessori e le spese (art. 41, comma 5, D. Lgs. n. 385/1993). Il trasferimento del bene espropriato e 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 seguenti c.p.c., dovrebbero essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, saranno effettuate dal professionista delegato -Avv. Giovanni Mauro Di Virgilio- presso il proprio studio in Foggia, al Viale M. Gandhi n. 7, piano terra.

\*\*\*\*\*

Maggiori informazioni sugli immobili posti in vendita, possono rinvenirsi sul sito [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it), sul sito [www.tribunale.foggia.it](http://www.tribunale.foggia.it) e sul portale del

Ministero della Giustizia, nell'area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche". Chiunque è interessato a presentare offerta di acquisto e abbisognasse di informazioni, potrà contattare il professionista delegato e custode del bene immobile in vendita -Avv. Giovanni Mauro Di Virgilio- presso il suo studio in Foggia, al Viale M. Gandhi n. 7, piano terra, anche per telefono al n. 0881/727701 dal lunedì al giovedì di ogni settimana, dalle 17:00 alle 19:30, oppure telefonando alla EDICOM Finance, al numero verde: 800630663. Eventuali richieste di visita presso gli immobili potranno essere prenotate esclusivamente mediante l'utilizzo del sito del Ministero della Giustizia, tramite il "portale delle vendite pubbliche", accedendo alla apposita funzione "prenota visita immobile", compilando il *form* di prenotazione.

Foggia, 08 ottobre 2024

Il Professionista delegato  
avv. Giovanni Mauro Di Virgilio

