

AVVOCATO SILVANA LUCISANO

TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 260, anno 2019 R.G.Es

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO MODALITÀ SINCRONA MISTA

Il sottoscritto Avvocato **SILVANA LUCISANO**, Professionista Delegato dal Giudice dell'Esecuzione, Dottoressa Stefania Rignanese, con ordinanza del giorno 6 marzo 2022, nella Procedura di Espropriazione Immobiliare sopra citata,

AVVISA

che il giorno **16 gennaio 2025** alle ore 18.00, davanti a sé, in Lucera presso la Sala Aste Telematiche alla Via Federico II n. 11, procederà alla **VENDITA SENZA INCANTO**, modalità sincrona mista, degli immobili di seguito descritti costituenti Lotto Unico:

DESCRIZIONE:

Appartamento ad uso abitazione, sito in San Severo alla Via Giulio Cesare numero civico ventidue (22), scala C, posto al secondo piano, distinto con intero quattro (4), composto di tre vani ed accessori e precisamente da soggiorno con balcone, cucina abitabile con affaccio interno con balcone/loggia completamente chiuso sul quale affacciano anche il bagno ed il ripostiglio, camera da letto matrimoniale, cameretta con doppio affaccio; il tutto si sviluppa su una superficie totale, escluse aree scoperte, di metri quadrati ottantanove (89) e locale ad uso cantina, sito al piano seminterrato, interno numero quattro (4), di metri quadrati tredici (13)

CONFINI:

Il Lotto Unico confina con:

- muro perimetrale, alloggio interno tre (3) e vano scale, salvo altri (appartamento);
- locale deposito, muro perimetrale cantina numero cinque (5) e cantina numero tre (3), corridoio d'accesso, salvo altri (cantina)

DATI CATASTALI:

Il Lotto Unico è censito nel Catasto dei Fabbricati del Comune di San Severo, con i seguenti dati:

- Foglio 30, particella 260, subalterno 42 - Via Giulio Cesare n. 22, piano 2 - categoria A/4 - classe 4 - consistenza vani 5 - superficie catastale mq. 93, totale escluse aree scoperte mq. 89 - rendita catastale Euro 374,43.

SITUAZIONE URBANISTICA:

Come risulta dal Consulenza Tecnica di Ufficio redatta dall'Architetto Stefania Castriota in data 7 marzo 2021, a cui espressamente si rinvia:

“La costruzione del fabbricato del quale fa parte l'immobile sopradescritto ha avuto inizio in epoca antecedente al giorno 1 settembre 1967, per cui privo di Concessione Edilizia.

L'Ufficio Tecnico di San Severo ha rilasciato un parere che certifica l'avvenuta costruzione con Licenza di costruzione del 30 luglio 1958.

I lavori sono terminati il 12 dicembre 1959 e le costruzioni sono edificate con requisiti di edilizia economica e popolare.

Il Lotto presenta una difformità nella rappresentazione dello stato dei luoghi alla planimetria catastale causata dalla chiusura della loggia più piccola. Per risanare tale difformità bisognerebbe presentare, tramite docfa, la nuova situazione nonché una Scia in Sanatoria al Comune di San Severo.

In riferimento all'unità in oggetto non risulta alcuna certificazione energetica in quanto il fabbricato è stato costruito nel 1962, precedentemente all'entrata in vigore del Decreto Legislativo n. 192 dell'8 ottobre 2005, modificato con la Legge n. 90/2013 e Decreto “Linee guida Ape 2015”.

Si presume che il bene appartenga alla classe “E”, considerando la consistenza dell'immobile, lo stato di conservazione e manutenzione, il tipo di finiture e la qualità delle stesse.

STATO DI POSSESSO:

Il Lotto Unico è nel possesso del debitore.

PREZZO BASE: Euro 22.080,05

OFFERTA MINIMA: Euro 16.560,04

CONDIZIONI DI VENDITA

Il Lotto Unico viene posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, come meglio descritte nella relazione di stima del C.T.U., Architetto Stefania Castriota in data 7 marzo 2021, a cui espressamente si rinvia, pubblicata sui siti www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it e www.portalevenditepubbliche.it e come risulta dai certificati catastali ed ipotecari, in atti, 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 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.

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 15 GENNAIO 2025**.

L'offerta dovrà contenere, come prescritto dal Decreto Ministeriale 32/2015:

- a) I dati identificativi dell'offerente con espressa indicazione del codice fiscale e 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 analogico 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 ed 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 Avvocato Silvana Lucisano;
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) il prezzo offerto 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 gli ulteriori oneri tributari, diritti e spese, che non potrà essere comunque superiore, a pena di inammissibilità, a 120 giorni dalla data di aggiudicazione; 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 ed il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- l) il codice IBAN del conto dal 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 o, in alternativa, quello di cui al comma 5 dell'articolo 12 del Decreto Ministeriale 32/2015, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;
- n) l'eventuale recapito telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;

La cauzione, a pena di inammissibilità, deve essere dell'importo pari, quantomeno, al 10% del

prezzo offerto e dovrà essere versata entro il termine innanzi previsto (*ORE 12 DEL GIORNO 15 GENNAIO 2025*), esclusivamente mediante bonifico bancario, da eseguirsi sul conto corrente bancario in essere presso la Banca Unicredit, Agenzia di Foggia, piattaforma tribunweb, sulle seguenti coordinate bancarie: *IBAN: IT 95 G 02008 15713 000102717190*

CAUSALE: POSIZIONE 201900026000001 DEBITORE CAUZIONE LOTTO

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 accreditato sul conto della procedura entro le ore 12.00 del giorno 15 gennaio 2025, non facendo fede la data di disposizione dell'ordinante.

<i>OFFERTA ANALOGICA</i>

L'offerta analogica di acquisto dovrà essere depositata - personalmente o a mezzo di procuratore legale - presso la Sala Aste Telematiche alla Via Federico II n. 11 e non oltre le ore dodici - 12:00 - del giorno 15 GENNAIO 2025 in busta chiusa priva di qualsiasi indicazione contenente:

- A. **offerta di acquisto in bollo da Euro 16,00**, allegando fotocopia di un valido documento di riconoscimento non scaduto, completa di :
1. cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale (partita Iva), residenza o domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto (o dei soggetti) cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestarlo a persona diversa dal soggetto che sottoscrive l'offerta), ovvero, in caso di offerta per persona da nominare, i dati anagrafici e fiscali del procuratore legale offerente. Se l'offerente è coniugato, il suo regime patrimoniale e, qualora in regime di comunione legale dei beni, i dati identificativi del coniuge. Se l'offerente è società o ente, anche morale, la denominazione o ragione sociale, il codice fiscale e/o la partita IVA, la sede legale, i dati anagrafici e fiscali del legale rappresentante. Se l'offerente è minorenni, l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare.
 2. dati identificativi del lotto e del bene per il quale l'offerta è proposta;
 3. espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;
 4. dichiarazione di residenza o elezione di domicilio nel Comune di Foggia; in mancanza le successive comunicazioni saranno eseguite presso la sede dello studio del Professionista Delegato;
 5. **indicazione del prezzo offerto (per ciascun lotto), che non potrà essere inferiore all'offerta minima indicata nel presente avviso di vendita (ovvero il 75% del prezzo base d'asta), a pena di esclusione;**

6. indicazione del *termine, di natura perentoria, di pagamento del saldo prezzo*, nonché gli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita, che comunque non potrà essere superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione (termine ultimo); in ipotesi di mancata specificazione del termine di pagamento da parte dell'offerente lo stesso sarà da intendersi 120 giorni;
 7. indicazione **delle modalità di pagamento** e di ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;
 8. sottoscrizione da parte di tutti i soggetti in favore dei quali dovrà essere intestato l'immobile, con la precisazione delle quote dominicali o dei diritti che ciascuno intende acquistare;
 9. certificato di cittadinanza o residenza in Italia e, eventualmente, permesso o carta di soggiorno, al fine della verifica della condizione di reciprocità, nel caso di cittadino di altro Stato, non facente parte della Comunità Europea;
 10. eventuale richiesta di godimento delle agevolazioni fiscali (es. prima casa);
 11. *cauzione in misura non inferiore ad 1/10 del prezzo proposto (art. 571 c.p.c), a 260/2019 RGEs. – Tribunale di Foggia*”;
- B. **certificato di stato libero**, ovvero se coniugato, estratto dell'atto di matrimonio con indicazione del regime patrimoniale prescelto;
- C. in caso di intervento di un avvocato munito di procura speciale, **originale o copia autentica della procura**;
- D. in caso di avvocato che presenti **offerta per persona da nominare**, la riserva di nomina dovrà essere manifestata nell'offerta stessa e dovranno essere indicati i dati anagrafici e fiscali del procuratore legale offerente con allegazione del documento di riconoscimento e del codice fiscale. Il procuratore legale, che è rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà sciogliere la riserva nei tre giorni dall'aggiudicazione mediante deposito della procura presso lo studio del professionista delegato, in mancanza l'aggiudicazione diverrà definitiva al nome del procuratore.
- E. **certificato di vigenza**, in data anteriore a tre mesi, qualora a partecipare sia una società o ente, anche morale, dal quale risulti la costituzione della società o ente ed i poteri conferiti all'offerente in udienza.
- L'offerta è irrevocabile e vincolante, salvo i casi previsti dall'articolo 571, 3° comma c.p.c.**
- Saranno dichiarate inefficaci, ex artt. 569 e 571 c.p.c., le offerte:
- o pervenute oltre il termine previsto nel presente avviso di vendita;
 - o con indicazione del prezzo di acquisto inferiore di oltre un quarto al prezzo base di vendita indicato nel presente avviso;
 - o non accompagnate da cauzione presentata con le modalità di cui alla precedente lettera A., n. 11), ovvero senza la necessaria procura di cui alla precedente lettera C.;
 - o che prevedano per il versamento del saldo prezzo il termine superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione.

OPERAZIONI DI VENDITA

Il giorno **16 GENNAIO 2025 ALLE ORE 18.00**, il Professionista Delegato, **in Lucera presso la Sala Aste Telematiche alla Via Federico II n. 11**, alla presenza degli offerenti, procederà alla apertura delle buste, alla deliberazione delle offerte telematiche e/o analogiche e all'eventuale gara tra gli offerenti.

Il gestore della vendita telematica è la società :astalegale, attraverso il suo portale dedicato.

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 dovrà, a pena di esclusione dalla gara sincrona mista, comprendere e parlare correttamente la lingua italiana; in alternativa, potrà farsi rappresentare da persona munita di procura notarile rilasciata in data antecedente all'asta relativa alla proposta di acquisto depositata; procura che dovrà essere consegnata dall'avvocato al Delegato in sede di asta.

In caso, invece, di aggiudicazione per persona da nominare ai sensi dell'articolo 579, 3 comma del Codice di Procedura Civile, l'avvocato dovrà sciogliere la riserva nei tre giorni dall'aggiudicazione mediante deposito della procura, in mancanza l'aggiudicazione diverrà definitiva al nome del procuratore

Nell'ipotesi di presentazione di un'unica offerta valida il lotto sarà senz'altro aggiudicato all'unico offerente nelle seguenti ipotesi:

- Se l'offerta è pari o superiore al prezzo base stabilito nel presente avviso di vendita, l'offerta è accolta, anche se l'offerente sia *off line* o assente in sala d'asta;
- Se l'offerta è inferiore al prezzo base indicato nel presente avviso nei limiti di ammissibilità dell'offerta, 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 non sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.

Nell'ipotesi di pluralità di offerte telematiche e/o analogiche valide per il medesimo lotto, nella stessa udienza si procederà in ogni caso alla gara tra gli offerenti, sulla base dell'offerta più alta, con l'avvertimento che il bene verrà aggiudicato definitivamente a chi avrà effettuato il rilancio più alto, salvo che il prezzo offerto all'esito della gara sia comunque inferiore al valore d'asta/prezzo di riferimento nell'avviso di vendita e siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.

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

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

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

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

La gara che si svolgerà in modalità sincrona mista, avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal Professionista Delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti on line e presenti personalmente ammessi alla gara sincrona mista.

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

Laddove la gara non possa aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, (cui è equiparabile la mancata partecipazione alla deliberazione delle offerte) e salvo che siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c, ai fini dell'individuazione della migliore offerta saranno applicati i seguenti criteri:

- a. Il prezzo più alto determina in ogni caso la prevalenza dell'offerta;
- b. A parità di prezzo sarà preferita l'offerta cui si accompagni la cauzioni di maggiore importo indipendentemente dal termine indicato per il versamento del prezzo;
- c. A parità di cauzione sarà preferita l'offerta che indichi il minor termine di pagamento del saldo prezzo;
- d. Ove non sia possibile individuare un'offerta migliore delle altre in base ai criteri sopra indicati, il bene sarà aggiudicato a colui il quale ha formulato per primo l'offerta.

AGGIUDICAZIONE

In caso di aggiudicazione l'offerente è tenuto al versamento del saldo prezzo entro il termine indicato in offerta o nell'avviso di vendita o, in mancanza di indicazione del termine, entro 120 giorni dall'aggiudicazione (con la precisazione che il termine per il versamento ha natura perentoria), consegnando al Professionista Delegato Avvocato Silvana Lucisano, assegno circolare non trasferibile, intestato *alla "Procedura Esecutiva N. 260/2019 RGEs. - Tribunale di Foggia"*; *in alternativa detto versamento potrà essere effettuato a mezzo di bonifico bancario sul conto intestato alla Procedura Esecutiva al seguente IBAN: IT 95 G 02008 15713 000102717190 CAUSALE: POSIZIONE 201900026000001 DEBITORE SALDO PREZZO LOTTO*

Nello stesso termine, a **pena di inefficacia e conseguente revoca dell'aggiudicazione**, l'aggiudicatario dovrà depositare presso lo studio del Professionista Delegato Avvocato Silvana Lucisano, assegno circolare non trasferibile, intestato *alla "Procedura Esecutiva N. 260/2019RGEs. - Tribunale di Foggia"*; *in alternativa detto versamento potrà essere effettuato a mezzo di bonifico bancario sul conto intestato alla Procedura Esecutiva al seguente IBAN: IT 95 G 02008 15713 000102717190 - CAUSALE: POSIZIONE 201900026000001 DEBITORE SPESE*, un importo pari al 20% del prezzo di aggiudicazione, a titolo forfettario per gli oneri tributari, i diritti e le spese di vendita, salva la restituzione di quanto versato in eccedenza.

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

AVVOCATO SILVANA LUCISANO

Ove detta somma dovesse risultare insufficiente, l'aggiudicatario dovrà 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.

L'aggiudicatario o l'assegnatario potranno subentrare, ai sensi dell'articolo 41, comma 5, del Decreto Legislativo 1 settembre 1993 n. 385, 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'articolo 574 c.p.c. o dalla data di aggiudicazione o dall'assegnazione paghi alla banca le rate scadute, gli accessori e le spese. 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 articoli 576 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 presso lo studio del Professionista Delegato Avvocato Silvana Lucisano.

Per ogni ulteriore informazione rivolgersi al Professionista Delegato nonché Custode Giudiziario Avvocato Silvana Lucisano, mail: avv.slucisano@virgilio.it, (tel. 08811785961- cell. 3466754446), o telefonare al numero verde 800 630 663, ovvero consultando i siti www.asteannunci.it, www.asteannunci.it e www.portalevenditepubbliche.it.

Eventuali richieste di visita dell'immobile potranno essere prenotate esclusivamente mediante l'utilizzo del sito del Ministero della Giustizia, tramite il "portale delle vendite pubbliche" accedendo all'apposita funzione "prenota visita immobile" compilando il format di prenotazione.
Foggia, li 4 novembre 2024

Avvocato Silvana Lucisano

Avv. Silvana Lucisano