

**TRIBUNALE DI FOGGIA**  
**AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO IN MODALITÀ**  
**SINCRONA MISTA**

L'avv. Cristina Tiziana Siani, del foro di Foggia, con studio in Foggia alla Via Matteotti n. 101, professionista delegato nella procedura esecutiva immobiliare n.309/2018 R.G.Es., come da provvedimento emesso il 19/09/2024, visto il provvedimento emesso dal Giudice dell'Esecuzione in data 18/10/2024 comunicato il 21/10/2024,

**AVVISA**

che, ai sensi degli artt. 570 e 591 *bis* c.p.c., procederà alla vendita del seguente

**LOTTO UNICO**

PIENA PROPRIETÀ di compendio immobiliare sito in San Paolo di Civitate (FG) alla Via Virgilio n. 1.

Il compendio suddetto è così costituito:

**A) ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO (CAT. A/3)** sita in San Paolo di Civitate (FG) alla Via Virgilio n. 1, primo piano, con accesso al piano terra dal vano scala comune di Via Virgilio n. 1, composta dal suddetto vano scala, disimpegno, soggiorno – cucina, camera e bagno; tutti i vani affacciano su un unico balcone ad L prospiciente su Via H. Lombardi angolo Via Virgilio. Occupa una superficie lorda di mq. 98,50 circa ed altezza utile interna di mt. 2,70, oltre a mq. 27,80 circa di balcone.

**Dati catastali**

L'abitazione è riportata nel Catasto Fabbricati del Comune di San Paolo di Civitate (FG) come di seguito:

- Foglio 33, p.lla 205, sub 3, cat. A/3, cl. 3, vani 4, R.C. € 309,87, Via Virgilio n. 1, piano 1.

**B) ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO (CAT. A/3)** sita in San Paolo di Civitate (FG) alla Via Virgilio n. 1, secondo e terzo piano, con accesso al piano terra dal vano scala comune di Via Virgilio n. 1. L'abitazione, dislocata su due livelli, è composta, al secondo piano, da un ampio soggiorno – cucina, due camere da letto e un bagno, oltre ad un vano scala interno che porta al piano superiore; tutti i vani affacciano su un unico balcone ad L prospiciente su Via H. Lombardi angolo Via Virgilio; occupa una superficie lorda di mq. 98,50 circa ed altezza utile interna di mt. 2,70 oltre mq. 27,80 di balcone. Dal soggiorno tramite la scala interna si accede al terzo piano sottotetto, composto da un piccolo ripostiglio su vano scala, un vano più grande attrezzato ad uso cucina con la presenza di un camino, un vano adibito a ripostiglio ed un bagno, oltre ad un terrazzino a livello; il tutto su una superficie lorda di mq. 93,00 circa ed altezza media ponderale di mt. 1,90 oltre a mq. 16,90 di terrazzo. Mentre la superficie lorda con altezza utile interna maggiore di mt. 1,50 è di mq. 60,00 circa.

**Dati catastali**

L'abitazione è riportata nel Catasto Fabbricati del Comune di San Paolo di Civitate (FG) come di seguito:

- Foglio 33, p.lla 205, sub 4, cat. A/3, cl. 3, vani 5,5, R.C. € 426,08, Via Virgilio n. 1, piano 2-3.

**C) LASTRICO SOLARE** corrispondente al piano terra del compendio immobiliare sito in San Paolo di Civitate (FG) alla Via Virgilio n. 1, composto dal solo

vano scala che porta ai piani superiori (abitazione A, abitazione B). Esso è composto dal solo vano scala, occupa una superficie lorda di mq. 13,50 circa ed altezza utile interna di mt. 3,20.

#### **Dati catastali**

Il lastrico è riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di San Paolo di Civitate (FG) come di seguito:

- Foglio 33, p.lla 205, sub 2, mq. 95, Via Virgilio n. 1, piano T-1.

Si precisa che il piano terra risulta difforme alla planimetria catastale in quanto, oltre al vano scala è ancora riportato il lastrico solare su cui è stata realizzata la sopraelevazione. A tal proposito, nella planimetria catastale del sub 2 oltre al lastrico solare di mq. 95, sussiste anche il vano scala di collegamento del piano terra con il primo piano, ma allo stato attuale il subalterno 2 è composto dal solo vano scala, poiché i subalterni 3 e 4 sono stati costruiti sul lastrico solare.

Il lastrico solare (sub 2) non è più esistente poiché i subalterni 3 e 4 sono stati costruiti sul lastrico solare; resta solo il vano scala di collegamento del piano terra con il primo piano.

Per la corretta rappresentazione dello stato dei luoghi bisognerà, a detta dell'esperto nominato, presentare un nuovo accatastamento per il quale è stimato un costo pari ad € 1.200,00.

#### **Confini (A, B, C)**

L'intero fabbricato confina a nord con Via H. Lombardi, a ovest con p.lla 179 e a sud con p.lla 522 del foglio 33, ad est con Via Virgilio, salvo altri.

#### **Descrizione (A, B, C)**

Gli immobili occupano una porzione di un più ampio fabbricato costituito da quattro piani fuori terra (piano terra, 1° piano, 2° piano e 3° piano) nel Comune di San Paolo di Civitate (FG) in Via H. Lombardi angolo Via Virgilio, in un contesto residenziale poco distante dal centro del paese.

Il fabbricato presenta struttura portante in cemento armato, copertura a falde e facciate esterne intonacate e pitturate al piano terra, e rivestite con mattoni a faccia vista ai piani superiori.

Le finiture interne sono realizzate con pavimentazione in gres porcellanato, le pareti sono intonacate a civile e pitturate, la scala e i pianerottoli di arrivo sono in pietra; i pavimenti e i rivestimenti dei bagni sono realizzati con piastrelle di ceramica. I bagni sono dotati di tutti i sanitari, con la presenza del box doccia o della vasca. Gli infissi interni sono in legno tamburato mentre gli infissi esterni sono in legno con doppio vetro con camera isolante.

Gli immobili sono dotati di doppia esposizione su Via H. Lombardi e su Via Virgilio; tutti gli ambienti risultano aerati ed illuminati direttamente da finestre e/o da porta-finestra.

Gli immobili sono dotati di impianto elettrico e citofonico; di impianto idrico fognante, di riscaldamento e di climatizzazione. L'impianto di riscaldamento e per la produzione di acqua calda sanitaria è unico per tutte e due le abitazioni ed è alimentato da un'unica caldaia a gas metano posta nell'abitazione al primo piano.

Per l'impianto elettrico, non è stato possibile accertare la dotazione delle prescritte dichiarazioni di conformità, per cui il tecnico incaricato ha stimato un costo di

€ 1.200,00 per l'adeguamento dello stesso ed il rilascio da parte di personale qualificato delle relative dichiarazioni di conformità.

Lo stato di manutenzione e conservazione degli immobili risulta buono, anche le finiture esterne si presentano in buono stato di conservazione e manutenzione.

Per maggiori dettagli, si rinvia alla relazione di stima a firma dell'esperto nominato, pubblicata, unitamente al presente avviso, sul sito internet [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) nonché sul portale [www.portalevenditepubbliche.giustizia.it](http://www.portalevenditepubbliche.giustizia.it).

### **FORMALITÀ, VINCOLI OD ONERI CHE SARANNO CANCELLATI O CHE COMUNQUE RISULTERANNO NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE (A, B, C)**

Sul compendio immobiliare gravano le seguenti formalità pregiudizievoli che saranno cancellate con spese e oneri a carico dell'aggiudicatario e/o assegnatario ed a cura della sottoscritta professionista delegata:

- Iscrizione di **ipoteca volontaria** del 29.01.2002 n. 821/63 derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo numero rep. 38084 Notaio Renato di Biase del 28.01.2002 a favore di XXX contro XXX e XXX. Mutuo di euro 100.000,00 durata di 15 anni, ipoteca di euro 200.000,00 gravante sugli immobili foglio 33, p.lla 205, sub 3 e sub 4, **rinnovata** in data 10.12. 2022, Reg. Gen. 11492, Reg. Part. 754.
- Iscrizione di **ipoteca volontaria** del 13.03.2013, n. 2085/161, derivante da atto di concessione a garanzia di apertura di credito numero rep. 29339/16080 Notaio Giordano Eliodoro del 11.03.2013 a favore di XXX contro XXX e XXX. Capitale di euro 1.650.000,00 durata 4 anni e 6 mesi, ipoteca di euro 800.000,00 gravante sugli immobili foglio 33, p.lla 205, sub 3 e sub 4.
- Iscrizione di **ipoteca giudiziale** del 13.06.2013, n. 4743/399, nascente da decreto ingiuntivo n. 575/2012 del Tribunale di Campobasso del 31.07.2012 a favore di XXX contro XXX. Sorte capitale di euro 21.735,75 ipoteca di euro 30.000,00 gravante fra gli altri sugli immobili in oggetto per la quota di ½.
- Iscrizione di **ipoteca giudiziale** del 19.08.2013 n. 6932/544 nascente da decreto ingiuntivo n. 505/2013 del Tribunale di Campobasso del 31.07.2013 a favore di XXX contro XXX. Sorte capitale di euro 34.596,83 ipoteca di euro 50.000,00 gravante fra gli altri sugli immobili in oggetto per la quota di ½.
- **Trascrizione di verbale di pignoramento immobiliare** in data 06.07.2018 n. 5667/4624 nascente da pignoramento n. 3832 del 14.06.2018 – Ufficiale Giudiziario Tribunale di Foggia – a favore di XXX contro XXX e XXX sugli immobili foglio 33, p.lla 205, sub 2, sub 3 e sub 4.

### **FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE (A, B, C):** nessuno.

Sugli immobili non risultano trascritti:

- Vincoli di: inedificabilità, idrogeologici, forestali, paesaggistici, storico-artistici, ecc.;
- Diritti o oneri reali e personali a favore di terzi privati;
- Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli.

Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale: separazione dei beni giusta annotazione del 18.06.2002 a rogito del Notaio XXX sull'estratto dell'atto di matrimonio.

Non risultano:

- Oneri condominiali gravanti sugli immobili.

Per il resto, si rinvia espressamente alla relazione di stima a firma dell'esperto nominato, pubblicata, unitamente al presente avviso, sul sito internet [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) nonché sul portale [www.portalevenditepubbliche.giustizia.it](http://www.portalevenditepubbliche.giustizia.it).

### **SITUAZIONE EDILIZIO-URBANISTICA (A, B, C)**

Il fabbricato è stato costruito in due momenti differenti e precisamente il piano terra con la scala di accesso al primo piano (allora lastrico solare) è stato realizzato con Concessione Edilizia n. 90 del 07.10.1986, mentre i tre piani sovrastanti sono stati realizzati con Concessione Edilizia n. 63 del 30.06.1994.

Rispetto alle suddette Concessioni Edilizie, è stata evidenziata dall'esperto nominato una diversa distribuzione degli spazi interni con la scala di collegamento del secondo e terzo piano interna all'abitazione, mentre al terzo piano, autorizzato come unico vano sottotetto, è stata realizzata una cucina con camino, un bagno e un locale ripostiglio.

In data 08.11.1994 è stata presentata comunicazione di inizio lavori ma non risulta la comunicazione di fine lavori e la richiesta di abitabilità.

Per la regolarizzazione della diversa distribuzione interna senza variazione d'uso del terzo piano sottotetto è necessario presentare una SCIA in sanatoria per la quale, a detta dell'esperto nominato, è stimato un importo complessivo di € 4.000,00 per spese tecniche ed oneri.

Si rimanda per maggiori dettagli alla relazione peritale a firma dell'esperto nominato, pubblicata, unitamente al presente avviso, sul sito internet [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) nonché sul portale [www.portalevenditepubbliche.giustizia.it](http://www.portalevenditepubbliche.giustizia.it).

### **ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA (A, B, C)**

Il ridetto complesso è attualmente provvisto di Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) – l'appartamento è classificato in classe F.

### **STATO OCCUPATIVO (A, B, C)**

L'abitazione al primo piano (sub 3) risulta occupata dall'esecutato che la utilizza come studio professionale. L'abitazione al secondo e terzo piano (sub 4) risulta occupata dalla famiglia dell'esecutato come propria dimora.

### **VALORE LOTTO UNICO**

Il valore del compendio, determinato a norma dell'art. 568 c.p.c., è di € **134.540,00.**

Per la determinazione del valore di stima (adeguamenti apportati), si rinvia espressamente alla relazione peritale a firma dell'esperto nominato.

### **PREZZO BASE D'ASTA**

Il prezzo base d'asta è di € **100.905,00** (centomilanovecentocinque/00), con offerta minima pari ad € **75.678,75** (settantacinquemilaseicentostantotto/75), corrispondente al 75% del valore base d'asta, oltre oneri fiscali come per legge.

### **CUSTODIA**

Custode del bene pignorato è stata nominata la sottoscritta Professionista Delegata Avv. Cristina Tiziana Siani, con domicilio in Foggia alla Via Matteotti n.101 0881/770107-cell.3385654508.

La richiesta di visita del compendio costituente il lotto in vendita dovrà obbligatoriamente essere inoltrata tramite il P.V.P. (Portale delle Vendite Pubbliche) collegandosi al sito [www.portalevenditepubbliche.giustizia.it](http://www.portalevenditepubbliche.giustizia.it) accedendo all'apposita funzione "prenota visita immobile" compilando il format di prenotazione; la sottoscritta professionista/custode, identificata sul portale quale "soggetto al quale rivolgersi per la visita del bene" fisserà l'appuntamento per la visita.

\*\*\*

### **MODALITÀ DELLA VENDITA SENZA INCANTO**

**La vendita avrà luogo in un unico lotto così come risulta dalla relazione peritale (Fg. 33 – p.lla 205 – sub. 3 (A); Foglio 33, p.lla 205, sub 4 (B); Foglio 33, p.lla 205, sub. 2 (C).**

La delibazione sulle offerte di acquisto (art. 572 c.p.c.) e l'eventuale gara tra gli offerenti (art. 573 c.p.c.) è fissata per il giorno **05 febbraio 2025** alle ore **16:00** innanzi a sé, presso l'aula aste telematiche in Lucera(FG) alla via Federico II n. 11, ovvero in via telematica tramite il portale di Astalegale.net ( [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it)).

Chiunque sia interessato all'acquisto del lotto unico posto in vendita, potrà presentare l'offerta in forma analogica o per via telematica.

\*

### **OFFERTA DI ACQUISTO IN FORMA ANALOGICA**

Le offerte di acquisto devono essere presentate in busta chiusa da depositare presso lo studio della sottoscritta professionista delegata, **improrogabilmente non oltre le ore 12:00 del 04 febbraio 2025.**

La busta contenente l'offerta può essere presentata anche da persona diversa dall'offerente.

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

- il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale (P.IVA), domicilio, stato civile, regime patrimoniale, recapito telefonico e/o di posta elettronica semplice o certificata del soggetto che presenta l'offerta di acquisto a cui deve essere, in caso di aggiudicazione, intestato l'immobile. A tal proposito si precisa che non è possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, il quale dovrà anche presentarsi alla data fissata per la vendita per la partecipazione alla eventuale gara. L'offerta deve essere sottoscritta da tutti i soggetti in favore dei quali dovrà essere intestato il bene, con la precisazione delle quote dominicali o dei diritti che ciascuno intende acquistare. Se l'offerente è coniugato o in regime di comunione legale dei beni, devono essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente agisce quale rappresentante legale di altro soggetto, deve essere allegato 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. 582 c.p.c. Se l'offerente è un minore di età, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione giudiziaria. Se l'offerente è incapace, l'offerta dovrà essere sottoscritta dal legale rappresentante previa autorizzazione giudiziaria;

- i dati identificativi del lotto e del bene per il quale l'offerta è proposta;

- l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere inferiore di oltre un quarto al valore d'asta indicato nell'avviso di vendita, a pena di inammissibilità;

- il modo e il termine del versamento del saldo prezzo, nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita, che non potrà comunque essere superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione. L'offerente può indicare un termine più breve, circostanza che potrà essere valutata dal delegato ai fini dell'individuazione della migliore offerta. Nel caso in cui il termine di pagamento indicato nell'offerta sia inferiore a 120 giorni, detto termine dovrà essere rispettato dall'aggiudicatario per il pagamento del "saldo prezzo" a pena di decadenza;

- la dichiarazione di residenza o la elezione di domicilio nel Comune in cui ha sede il Tribunale; in mancanza, le comunicazioni saranno fatte presso lo studio dell'avvocato Cristina Tiziana Siani sito in Foggia alla Via Matteotti,101.

- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia, 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;

All'offerta dovranno essere allegati:

- se persona fisica, fotocopia di un documento di identità e del codice fiscale ed estratto per riassunto dell'atto di matrimonio o certificato di stato libero;

- se persona giuridica o ente dotato di soggettività giuridica, certificato aggiornato della Camera di Commercio attestante la vigenza dell'ente ed i poteri di rappresentanza, nonché fotocopia di un documento di identità del/dei legali rappresentanti;

- in caso di intervento di un rappresentante volontario, originale o copia autentica della procura;

- in caso di intervento di un avvocato munito di procura speciale, dovrà essere allegata all'offerta originale o copia autentica della procura;

- in caso di avvocato che presenti offerta per persona da nominare, la riserva di nomina dovrà essere effettuata nell'offerta di acquisto e dovrà contenere gli estremi della procura speciale notarile rilasciata in favore dell'avvocato; il procuratore legale che è rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare nei tre giorni successivi all'aggiudicazione il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta depositando la procura. In mancanza l'aggiudicazione diviene definitiva a nome del procuratore;

- trattandosi di cittadino di altro Stato, non facente parte della Comunità Europea, certificato di cittadinanza ed eventualmente permesso di soggiorno o carta di soggiorno al fine della verifica della condizione di reciprocità;

- 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 – Procedura Esecutiva – con indicazione del relativo numero ("Tribunale di Foggia Proc. n.

309/2018 R.G.E.), per un importo pari al **20 per cento (20%) del prezzo offerto**, a titolo di **cauzione**, da inserire all'interno della busta, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto e che sarà, invece, restituito immediatamente in caso di mancata aggiudicazione.

Al momento del deposito, si procederà ad annotare sull'esterno della busta il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito, il nome del professionista delegato e la data fissata per l'esame delle offerte.

Nessun'altra indicazione, né numero o nome della procedura né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro deve essere apposto sulla busta.

Le buste verranno aperte alla data fissata per l'esame delle offerte ed il sottoscritto Professionista delegato procederà alla deliberazione sulle offerte ed all'eventuale gara tra gli offerenti.

Tutti gli offerenti dovranno presentarsi il giorno e l'ora della vendita per partecipare all'eventuale gara. Sono, altresì, invitate a presenziare all'apertura delle buste tutte le parti della procedura esecutiva ed i creditori iscritti non intervenuti.

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

#### **OFFERTA DI ACQUISTO TELEMATICA**

L'offerta per la vendita telematica va formulata secondo il modulo fornito dal Ministero della Giustizia e **dovrà essere trasmessa entro e non oltre le ore 12:00 del 04 febbraio 2025** (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 12:00 del giorno immediatamente precedente) e 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 dei beni immobili;
- 6) l'indicazione della sottoscritta professionista delegata, quale 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 versamento del saldo che non potrà essere, in nessun caso, superiore a 120 giorni; nel caso in cui il termine di pagamento indicato nell'offerta sia inferiore a 120 giorni, detto termine dovrà essere rispettato dall'aggiudicatario per il pagamento del "saldo prezzo" a pena di decadenza;
- 9) l'importo versato a titolo di **cauzione**, che dovrà essere **pari o superiore al 20% del prezzo offerto**; la cauzione dovrà essere versata con bonifico bancario, da eseguirsi con congruo anticipo affinché la somma risulti già accreditata al momento dell'apertura della busta telematica, sul conto corrente bancario aperto presso Unicredit di Foggia, intestato a **"Tribunale di Foggia Proc. Esec. 309/2018 R.G. Es. Imm. "IBAN:**

IT95G0200815713000102717190",  
201800030900001 CAUZIONE;

causale: POSIZIONE

- 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 di cui al numero 9;
- 12) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica 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 D.M. 32/2015;
- 13) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal D.M. 32/2015. 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*.

L'offerta è trasmessa mediante la casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La trasmissione sostituisce la firma elettronica avanzata dell'offerta, sempre che l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'articolo 6, comma 4, del D.P.R. 11 febbraio 2005 n. 68 e che il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso in conformità a quanto previsto dall'articolo 13, commi 2 e 3 del D.M. 32/2015.

Quando l'offerta è formulata da più persone, alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura va redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine (art. 12, n. 4, D.M. 32/2015). Qualora l'offerta sia sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata anche priva dei requisiti di cui all'art. 2, n. 1, lettera n) del D.M. 32/2015; in tal caso la procura di cui al comma 4 è rilasciata a colui che ha sottoscritto l'offerta (art. 12, n. 5, D.M. 32/2015).

All'offerente che ha trasmesso l'offerta per via telematica sarà inviato dal gestore della vendita telematica (**Astalegale.net**) all'indirizzo della posta elettronica certificata indicato dall'offerente, almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, un invito a connettersi al portale e ad accedere con le proprie credenziali; lo stesso invito sarà trasmesso dal gestore della vendita telematica al recapito telefonico indicato dall'offerente.

L'offerente che presenzierà personalmente avanti al delegato deve, a pena di esclusione dalla gara sincrona mista, comprendere e parlare correttamente la lingua italiana ed è tenuto a partecipare personalmente all'asta ovvero può farsi rappresentare da un avvocato munito di procura notarile rilasciata in data antecedente alla vendita relativa alla proposta di acquisto depositata; la procura deve essere consegnata

dall'avvocato alla sottoscritta professionista delegata in sede d'asta. In caso, invece, di aggiudicazione per persona da nominare ai sensi dell'art. 579, comma 3, c.p.c., l'avvocato dovrà dichiarare, entro e non oltre tre giorni dall'aggiudicazione, le generalità del soggetto cui l'immobile deve essere definitivamente intestato.

Qualora, in base a quanto disposto dall'art. 161 *bis* disp. att. c.p.c., sia stato richiesto il rinvio della vendita, lo stesso potrà essere disposto solo con il consenso del creditore precedente e dei creditori intervenuti nonché degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi dell'art. 571 c.p.c., consenso che deve essere manifestato in modo espresso non oltre il momento dell'inizio della vendita sincrona mista e non prima dell'apertura delle offerte criptate e analogiche al fine dell'identificazione dell'offerente.

### **CONDIZIONI COMUNI**

Saranno dichiarate inefficaci ex art. 571 c.p.c.:

- le offerte (analogiche e telematiche) pervenute oltre il termine stabilito nel presente avviso di vendita;
- le offerte (analogiche e telematiche) inferiori di oltre  $\frac{1}{4}$  al prezzo base indicato nel presente avviso di vendita;
- le offerte (analogiche e telematiche) non accompagnate da cauzione prestata con le modalità su indicate;
- le offerte che prevedano un termine superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione per il versamento del saldo prezzo.

### **MODALITÀ DI DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE**

Se presentata una sola offerta (analogica o telematica) ad un prezzo pari o superiore al prezzo base indicato per ciascun lotto nel presente avviso, l'offerta sarà accolta senz'altro a favore dell'unico offerente, anche se assente o off line;

Se presentata una sola offerta (analogica o telematica) ad un prezzo inferiore fino ad  $\frac{1}{4}$  rispetto al prezzo base di ciascun lotto indicato nel presente avviso, l'offerta sarà accolta salvo che: in primo luogo, in presenza di circostanze specifiche e concrete, vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita; in secondo luogo, siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.

Se presentate più offerte (analogiche e/o telematiche) valide per uno stesso lotto, si procederà ad una gara tra gli offerenti sulla base dell'offerta più alta, secondo le modalità previste dall'art. 581 c.p.c., precisando che tra un'offerta e la successiva potrà trascorrere un tempo massimo di un (dicasi 1) minuto. 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 prezzo base d'asta e siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.

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

Gli eventuali rilanci dovranno omogeneizzarsi, quanto al tempo del pagamento del prezzo, alle condizioni proposte dal maggior offerente.

In caso di gara tra un'offerta e l'altra dovrà apportarsi un aumento minimo non inferiore ad un cinquantesimo del prezzo indicato dal maggior offerente, arrotondato a discrezione della sottoscritta professionista delegata. Tra un'offerta ed una successiva offerta potrà trascorrere il tempo massimo di un ( dicasi 1) minuto.

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

Il lotto sarà aggiudicato all'offerente che avrà effettuato l'ultimo rialzo, salvo che, qualora siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c., il prezzo raggiunto all'esito della gara sia comunque inferiore al prezzo base del presente avviso di vendita.

Qualora si faccia luogo alla gara tra i presenti, l'assente non può ritenersi aderente alla gara, essendo necessario a tale scopo una espressa manifestazione di volontà. La gara si svolgerà quindi tra gli offerenti presenti e la cauzione verrà restituita all'offerente non comparso.

Qualora la gara non possa aver luogo per mancanza di adesione degli offerenti (cui è equiparabile la mancata partecipazione alla deliberazione sulle offerte), e salvo che siano state presentate istanze di assegnazione ex artt. 588 e 589 c.p.c., la sottoscritta professionista delegata aggiudicherà il bene a colui che abbia offerto il maggior prezzo o, in caso di parità di prezzo offerto, a chi abbia versato la cauzione di maggior importo o, in caso di parità di prezzo e di importo della cauzione, a chi abbia offerto di pagare nel minor tempo; ove le offerte siano tutte equivalenti, la sottoscritta professionista delegata aggiudicherà il bene a colui il quale abbia presentato l'offerta per prima.

### **CONDIZIONI DI VENDITA**

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, liberi da formalità, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, come meglio descritte nella relazione di stima redatta dall'esperto nominato. La vendita è a corpo e non a misura; pertanto, eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita 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, anche se occulti o, comunque, non evidenziati in perizia, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, a mero titolo di esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti - non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni. Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985 n. 47, come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380. Sono a carico dell'aggiudicatario tutte le spese per il trasferimento degli immobili (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, eventuali oneri urbanistici ex L. n. 47/1985 e successive modifiche, eventuale acquisizione certificazione energetica ex D.Lgs.

192/2005, aggiornamento certificato destinazione urbanistica ecc..), compresa la parte del compenso spettante al professionista per le operazioni successive alla vendita, come liquidato dal giudice dell'esecuzione. La liberazione degli immobili, ove occupati senza titolo, sarà effettuata a cura del sottoscritto Custode Giudiziario, su espressa istanza dell'aggiudicatario.

#### **ADEMPIMENTI SUCCESSIVI ALL'AGGIUDICAZIONE**

In caso di aggiudicazione, l'aggiudicatario è tenuto:

1) **al versamento del saldo prezzo nel termine massimo di 120 giorni dall'aggiudicazione o nel minor termine contenuto nell'offerta** (precisandosi che il termine per il versamento del saldo prezzo è perentorio) presso il domicilio dell'avvocato Cristina Tiziana Siani, in Foggia alla Via Matteotti n.101, mediante assegno circolare non trasferibile intestato a Tribunale di Foggia – Procedura Esecutiva – con indicazione del relativo numero (“Tribunale di Foggia Proc. n. 309/2018 R.G.E.”), da depositare nello studio della sottoscritta, negli orari e nei giorni di apertura al pubblico, previo appuntamento telefonico, ovvero tramite bonifico bancario su conto corrente di cui sopra, aperto presso Unicredit di Foggia intestato a **“Tribunale di Foggia Proc. Esec. 309/2018 R.G. Es. Imm.” IBAN: IT95G0200815713000102717190**, causale: POSIZIONE 201800030900001 SALDO.

Se all'esecuzione partecipa una banca o un istituto titolare di credito fondiario, l'aggiudicatario dovrà versare direttamente a tale banca o istituto l'80% del prezzo di aggiudicazione, mentre il restante 20% dovrà essere versato sul conto intestato alla procedura esecutiva a garanzia della copertura delle spese prededucibili non ancora quantificabili:

- in caso di vendita senza incanto, nel termine fissato nel decreto emesso ai sensi dell'art. 574 c.p.c. (art. 41, comma 4, D.Lgs. n. 385/1993); entro quello stesso termine dovrà essere consegnato alla sottoscritta professionista il documento comprovante l'avvenuto versamento;
- in caso di vendita con incanto, nel termine fissato ai sensi dell'art. 576, comma 1, n. 7) c.p.c. (art. 41, comma 4, D.Lgs. n. 385/1993): entro quello stesso termine dovrà essere consegnato alla sottoscritta professionista il documento comprovante l'avvenuto versamento.

A tal fine si precisa che, non appena divenuta definitiva l'aggiudicazione, la banca o l'istituto titolare di credito fondiario dovrà precisare per iscritto entro 5 giorni – a mezzo nota specifica da inviarsi anche a mezzo pec – la nota di precisazione del credito corredata da tutti i documenti necessari per la verifica del credito e delle eventuali cessioni o successioni a titolo particolare nonché le coordinate IBAN del conto corrente. La sottoscritta delegata comunicherà all'aggiudicatario, a mezzo raccomandata o posta elettronica certificata, che l'importo da versare per il saldo prezzo e per le imposte conseguenti al trasferimento, dovrà essere accreditato nella misura dell'80% in favore del creditore fondiario, mentre il restante 20% sarà versato sul conto corrente della procedura a garanzia della copertura delle spese prededucibili non ancora quantificabili. Ove il creditore fondiario non provveda a comunicare alla sottoscritta professionista delegata, nel termine sopra indicato, quanto richiesto, il versamento del saldo prezzo e delle imposte dovrà essere effettuato dall'aggiudicatario sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva ovvero mediante assegno circolare. In tal

caso, la quota di spettanza del creditore fondiario sarà quindi accreditata in favore di quest'ultimo e nella misura dell'80% su mandato della sottoscritta professionista, in assenza di piano di riparto, sul quale sarà poi annotato a conguaglio nei limiti di cui all'art. 2855 c.c. In ogni caso il pagamento ex art. 41 TUB dalla sottoscritta professionista delegata verrà effettuato solo dopo la verifica del credito precisato, la quantificazione degli oneri della procedura posti in prededuzione ex art. 2270 c.c., delle cessioni e successioni a titolo particolare.

In alternativa, l'aggiudicatario potrà avvalersi della facoltà di subentrare, senza autorizzazione del giudice dell'esecuzione, nel contratto di finanziamento stipulato dal debitore espropriato, assumendosi gli obblighi relativi, purché, entro quindici giorni dalla comunicazione del provvedimento di cui all'art. 574 c.p.c., paghi alla banca le rate scadute, gli accessori e le spese (art. 41, comma V, decreto legislativo nr. 385/1993).

Nel caso di vendita in più lotti, ciascun aggiudicatario è tenuto a versare, proporzionalmente, alla banca o all'istituto le rate scadute, gli accessori e le spese, purché, entro quindici giorni dalla comunicazione del provvedimento di cui all'art. 574 c.p.c.

2) **al versamento**, sempre presso il domicilio dell'avvocato Cistina Tiziana Siani in Foggia alla Via Matteotti n. 101, contestualmente al saldo prezzo, e nello stesso termine, a pena di inefficacia e conseguente revoca dell'aggiudicazione, **di una somma pari al 20% del prezzo di aggiudicazione**, a titolo forfettario per oneri tributari, diritti e spese di vendita (imposta registro, imposta sul valore aggiunto, imposte ipotecarie e catastali, spese necessarie per la cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie gravanti sull'immobile e per acquisire i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile oggetto di vendita dalla data di pignoramento sino a quello del decreto di trasferimento), che sono a carico dell'aggiudicatario, salva la restituzione di quanto versato in eccedenza, mediante un altro assegno circolare non trasferibile intestato al Tribunale di Foggia – procedura esecutiva – con indicazione del relativo numero (“Tribunale Foggia Proc. n. 309/2018 R.G.E.”), da depositare nello studio della sottoscritta, negli orari e nei giorni di apertura al pubblico, previo appuntamento telefonico, ovvero tramite bonifico bancario su conto corrente di cui sopra, aperto presso Unicredit di Foggia, intestato a **“Tribunale di Foggia Proc. Esec. 309/2018 R.G. Es. Imm.” IBAN: IT95G0200815713000102717190**, causale: POSIZIONE 201800030900001 ONERI. Si precisa che ai fini della verifica della tempestività del versamento si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico.

Ove detta somma dovesse risultare insufficiente, l'aggiudicatario sarà tenuto ad integrarla nella misura dovuta entro il termine di quindici giorni dalla comunicazione dell'invito all'uopo rivoltogli dalla sottoscritta professionista delegata. Ove l'aggiudicatario non provveda a versare, in tutto o in parte, le somme necessarie per il trasferimento del bene, la sottoscritta professionista delegata segnalerà tempestivamente tale situazione ai competenti uffici perché questi possano procedere al recupero coattivo degli importi dovuti ed all'applicazione delle sanzioni previste dalla legge.

In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite alla procedura a titolo di multa (artt. 574, ult. co., e 587 c.p.c.);

3) **al deposito di apposita dichiarazione**, entro il termine previsto per il saldo prezzo, qualora l'aggiudicatario intendesse godere di agevolazioni fiscali, nella quale dovrà evidenziare le agevolazioni fiscali richieste.

All'esito, la sottoscritta rimetterà al Giudice dell'Esecuzione gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento, unitamente alla documentazione sopra acquisita ed alla ulteriore documentazione necessaria per la pronuncia del decreto ex art. 586 c.p.c.

### **NOTIZIE UTILI**

Gli eventuali interessati all'acquisto potranno stipulare un contratto di finanziamento che preveda il versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura e la garanzia ipotecaria di primo grado sul medesimo immobile oggetto di vendita con i seguenti istituti che hanno aderito all'iniziativa promossa dall'ABI: Banca Popolare di Puglia e Basilicata filiale di Foggia (tel. 0881/782711); Banca Popolare di Lanciano e Sulmona filiale di Lucera (Tel. 0881/520832); Banca 24-7- Gruppo BPU (Tel. 035/3833661); Banca Popolare di Bari, sede di Bari (Tel. 080/5274244); Meliorbanca, Ufficio di Bari (tel. 080/5481914); Banca Carime S.p.A., filiale di Foggia – Agenzia Centrale (tel. 0881/794250), filiale di San Severo (tel. 0882/223422); Banca per la Casa, sede di Milano (Tel. 02/8545651); Banca Popolare Pugliese (Tel. 0883/500111); Banca della Campania – Direzione Generale Avellino (Tel. 0825/655295 - 655349); Banca Carige, filiale di Foggia (tel. 0881/568456); Banca Carime S.p.A., filiale di Foggia Ag. 1 Viale Ofanto 198; Banca di Credito Cooperativo di San Giovanni Rotondo (tel. 0882/458211); Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A., filiale di Foggia (tel. 0881/765219); Sedicibanca, sede di Roma (tel. 06/474881); BancApulia Gruppo Veneta Banca (tel. 0881/720147). Per maggiori informazioni, gli interessati potranno contattare le sedi delle agenzie o filiali incaricate dalle banche stesse.

Il Giudice dell'Esecuzione ha disposto che il professionista delegato proceda ad effettuare la pubblicità della vendita, almeno quarantacinque giorni prima del termine fissato per la presentazione delle offerte ai sensi dell'art. 571 c.p.c., con le seguenti modalità:

- 1) pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche;
- 2) pubblicazione dell'ordinanza di delega, dell'avviso di vendita e della relazione dell'esperto (ed eventuale integrazione della stessa) sul portale [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) ove è possibile reperire maggiori informazioni, nonché sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia (PVP) Ulteriori informazioni potranno altresì essere fornite dal professionista delegato, avv. Cristina Tiziana Siani, con studio in Foggia alla Via Matteotti, 101 (Tel. 0881/770107 – cell. 3385654508), nonché telefonando al nr. verde della Edicom Finance s.r.l. 800.630663.

Tutte le attività che a norma degli art. 576 e segg. c.p.c. devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione o dal cancelliere o dal giudice dell'esecuzione, saranno eseguite dal sottoscritto professionista delegato, avv. Cristina Tiziana Siani con studio in Foggia alla Via Matteotti,101.

Foggia, lì 31.10.2024

Il Professionista Delegato  
Avv. Cristina Tiziana Siani

