

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

VENDITA SENZA INCANTO

L'avv. Giovanni Mauro Di Virgilio, nella qualità di professionista delegato per il compimento delle operazioni di vendita (giusta ordinanze dell'11/05/2023 e del 26/06/2023 del Giudice dell'Esecuzione presso il Tribunale di Foggia -dottoressa V. Patti-), nella procedura di espropriazione immobiliare iscritta al n. 419/2021 R.G.E. del Tribunale di Foggia,

avvisa

che il giorno **26 marzo 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 1

Quota di 1/1 del diritto di proprietà di un appartamento con autorimessa/deposito, di pertinenza, ubicato in un edificio su tre livelli fuori terra e un piano seminterrato, in San Nicandro Garganico, alla Via dei Galli, angolo Via dei Fenici, in zona residenziale periferica; fa parte del Lotto 1, il vano scala (bene comune non censibile), con accesso da Via dei Galli senza numero civico, che collega il piano seminterrato, il piano primo e il piano secondo.

L'appartamento è al piano primo e secondo dell'edificio, con accesso dal piano terra in Via dei Galli senza numero civico, attraverso la scalinata (bene comune non censibile) che collega il piano seminterrato, il piano primo e il piano secondo. L'appartamento si compone al primo piano di disimpegno, corridoio, salone, cucina/pranzo, due camere da letto, due bagni, un ripostiglio e due balconi; al secondo piano è presente un piano lavatoio/stenditoio, due sottotetti, di cui uno dotato di servizio igienico e un terrazzo scoperto; la superficie commerciale dell'appartamento è di mq. 206,00; l'altezza utile interna dell'appartamento, al piano primo, è di mt 2,90, mentre al secondo piano, il vano posto all'ingresso ha un'altezza di mt 2,45 e i sottotetti hanno un'altezza media di mt 1,60. L'appartamento ha finiture e stato manutentivo molto buone; è dotato di impianto elettrico, idrico fognante; l'impianto idrico-sanitario è collegato a un boiler elettrico, mentre l'impianto di riscaldamento è collegato a una caldaia a pellet, collocata all'interno di un vano del locale autorimessa, al piano seminterrato. Per gli impianti non è stata rinvenuta la dichiarazione di conformità.

L'autorimessa/deposito è al piano seminterrato dell'edificio; ha un accesso carrabile da Via dei Fenici, senza numero civico, ed è collegato con l'appartamento, tramite il vano scala (bene comune non censibile); è caratterizzata da una rampa di accesso, un ampio ambiente autorimessa, con

vano deposito e vano caldaia e da un ulteriore ambiente a uso deposito; la superficie commerciale vendibile è di mq. 136; l'altezza interna è di mt 3,10; è dotato di impianto di illuminazione, collegato all'appartamento; l'impianto è privo della dichiarazione di conformità; le finiture e il livello manutentivo del locale sono molto buoni.

Il vano scala (bene comune non censibile) presenta la porta di accesso al piano terra, su Via dei Galli senza numero civico; funge da collegamento tra il piano primo (dove c'è l'accesso dell'abitazione), il piano secondo (dove c'è l'accesso al sottotetto, pertinenza dell'abitazione) e il piano seminterrato (dove si trova il locale autorimessa/deposito, pertinenza dell'abitazione); è dotato di finestre in corrispondenza dei pianerottoli intermedi e di portone in legno in corrispondenza dell'ingresso dalla strada -Via dei Galli-; è dotato di impianto di illuminazione collegato all'appartamento; l'impianto è privo della dichiarazione di conformità; le finiture e il livello manutentivo del vano scala sono molto buoni.

DATI CATASTALI.

L'appartamento è riportato nel Catasto Fabbricati di San Nicandro Garganico, con i seguenti dati: **Foglio 55, particella 2127, sub. 3**, cat. A/3, classe 4, consistenza 8 vani, superficie catastale totale mq. 206, rendita € 384,24, indirizzo Via dei Galli n. 6, piano 1-2.

L'autorimessa/deposito è riportato nel Catasto Fabbricati di San Nicandro Garganico, con i seguenti dati: **Foglio 55, particella 2127, sub. 4**, cat. C/6, classe 1, consistenza mq. 141, superficie catastale totale mq. 136, rendita € 320,41, indirizzo Via dei Fenici n. 24, piano S1.

Il vano scala (bene comune non censibile) è riportato nel Catasto Fabbricati di San Nicandro Garganico, con i seguenti dati: **Foglio 55, particella 2127, sub. 1**, bene comune non censibile, indirizzo Via dei Galli n. 24, piano T-1-2.

CONFINI. I beni costituenti il Lotto 1 confinano con proprietà di terzi per due lati, con Via dei Galli e Via dei Fenici.

SITUAZIONE URBANISTICA.

Come riferito dal C.T.U. -dott. arch. Maddalena Rollo- nella relazione tecnica del 17/04/2023, agli atti del processo esecutivo n. 419/2021 R.G.E. del Tribunale di Foggia, il fabbricato in cui sono ubicati l'appartamento, il locale autorimessa/deposito e il vano scala, costituenti il Lotto 1, è stato edificato sulla scorta delle seguenti pratiche edilizie:

- concessione edilizia n. 8128 del 12/04/1990 -progetto architettonico-;
- concessione edilizia in sanatoria n. 66 del 14/10/1997 -regolarizzazione delle variazioni alla C.E. n. 8128/90-.

Le opere sono state eseguite nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della loro costruzione ed è stata riscontrata la coincidenza tra quanto assentito e i volumi realizzati.

Nota bene.

- Come riferito dal C.T.U. -arch. M. Rollo- nella relazione tecnica del 17/04/2023 agli atti del processo esecutivo, per il locale autorimessa/deposito, la divisione interna è difforme rispetto al progetto allegato alla concessione edilizia e alla planimetria catastale, per la presenza di due vani ricavati all'interno dell'ampio spazio dell'autorimessa. La difformità è regolarizzabile e il costo per la pratica di aggiornamento urbanistico (diversa distribuzione planimetrica), per la regolarizzazione, è stato stimato dal C.T.U., in complessivi € 1.500,00; di detto costo il nominato C.T.U. ha tenuto conto nel determinare il valore dell'immobile in vendita, decurtandolo dal prezzo di seguito indicato.
- Gli immobili costituenti il Lotto 1 sono privi del certificato di agibilità o abitabilità.

CLASSE ENERGETICA. Dall'attestato di prestazione energetica (A.P.E.), redatto dall'architetto Maddalena Rollo con data di emissione 18/04/2023, si evince che l'appartamento, facente parte del Lotto 1, rientra nella classe energetica "A1" e in sede di secondo sopralluogo si è riscontrato il non funzionamento della caldaia.

Per quanto riferito dal medesimo C.T.U. -arch. M. Rollo- nella relazione del 17/04/2023 agli atti del processo esecutivo, il locale autorimessa/deposito e il vano scala non sono soggetti alla redazione dell'A.P.E. e, pertanto, vengono posti in vendita senza la detta certificazione.

PREZZO DEL LOTTO 1

Il prezzo base per il Lotto 1, viene fissato, ai sensi degli artt. 568 e 591 c.p.c., in € **71.400,00** (euro settantunomilaquattrocento/00);

l'offerta minima potrà essere pari al 75% del prezzo base innanzi indicato e, quindi, di € **53.550,00** (euro cinquantatremilacinquecentocinquanta/00).

LOTTO 2

Quota di 1/1 del diritto di proprietà di un locale/negozio, ubicato in un edificio su tre livelli fuori terra e un piano seminterrato, in San Nicandro Garganico, alla Via dei Galli, angolo Via dei Fenici, in zona residenziale periferica. Il locale/negozio è al piano terra dello stabile, con accesso dalla strada Via dei Galli, senza numero civico; si compone di un ampio ambiente "zona vendita" e di un retrobottega, con servizio igienico; la superficie

commerciale del locale è di mq. 125,00; l'altezza utile interna della "zona vendita" è di mt 3,40, mentre il retrobottega ha un'altezza di mt 3,20; lo stato manutentivo è buono; è dotato di impianto elettrico e idrico-sanitario, mentre è privo di impianto di riscaldamento. Per gli impianti non è stata rinvenuta la dichiarazione di conformità.

DATI CATASTALI.

Il locale/negozio è riportato nel Catasto Fabbricati di San Nicandro Garganico, con i seguenti dati: **Foglio 55, particella 2127, sub. 2**, cat. C/1, classe 4, consistenza 128 mq., superficie catastale totale mq. 125, rendita € 1.084,15, indirizzo Via dei Galli n. 8, piano T.

CONFINI. Il locale/negozio costituente il Lotto 2 confina con proprietà di terzi per due lati, con Via dei Galli e Via dei Fenici.

SITUAZIONE URBANISTICA.

Come riferito dal C.T.U. -dott. arch. Maddalena Rollo- nella relazione tecnica del 17/04/2023, agli atti del processo esecutivo n. 419/2021 R.G.E. del Tribunale di Foggia, il fabbricato in cui è ubicato il locale/negozio, costituente il Lotto 2, è stato edificato sulla scorta delle seguenti pratiche edilizie:

- concessione edilizia n. 8128 del 12/04/1990 -progetto architettonico-;
- concessione edilizia in sanatoria n. 66 del 14/10/1997 -regolarizzazione delle variazioni alla C.E. n. 8128/90-.

Le opere sono state eseguite nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della loro costruzione ed è stata riscontrata la coincidenza tra quanto assentito e i volumi realizzati.

Nota bene.

- Come riferito dal C.T.U. -arch. M. Rollo- nella relazione tecnica del 17/04/2023 agli atti della procedura, per il locale/negozio, la divisione interna è difforme rispetto al progetto allegato alla concessione edilizia e alla planimetria catastale, per la presenza di una porzione di divisorio all'interno dello spazio commerciale e per la maggiore superficie del servizio igienico. La difformità è regolarizzabile e il costo per la pratica di aggiornamento urbanistico (diversa distribuzione planimetrica), per la regolarizzazione, è stato stimato dal C.T.U., in complessivi € 1.500,00; di detto costo il nominato C.T.U. ha tenuto conto nel determinare il valore dell'immobile in vendita, decurtandolo dal prezzo di seguito indicato.
- L'immobile costituente il Lotto 2 è privo del certificato di agibilità.

CLASSE ENERGETICA. Dall'attestato di prestazione energetica (A.P.E.), redatto dall'architetto Maddalena Rollo con data di emissione 18/04/2023, si evince che il locale/negozio rientra nella classe energetica "D".

PREZZO DEL LOTTO 2

Il prezzo base per il Lotto 2, viene fissato, ai sensi degli artt. 568 e 591 c.p.c., in € **32.640,00** (euro trentaduemilaseicentoquaranta/00);

l'offerta minima potrà essere pari al 75% del prezzo base innanzi indicato e, quindi, di € **24.480,00** (euro ventiquattromilaquattrocentottanta/00).

Gli immobili (Lotti 1-2) 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. -arch. Maddalena Rollo- del 17/04/2023 agli atti del processo esecutivo n. 419/2021 R.G.E. del Tribunale di Foggia, pubblicata sui siti www.asteannunci.it, 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., per destinazione. Il compendio immobiliare è privo di regolamento condominiale e delle relative tabelle millesimali. 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 verranno trasferiti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni. La liberazione degli immobili, 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 1-2) 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 25/03/2025.**

Il gestore della vendita telematica è la società Zucchetti Software Giuridico srl, attraverso il portale: **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 per ciascun lotto e dovrà essere versata entro il termine innanzi previsto (ore 12.00 del 25/03/2025), esclusivamente mediante bonifico bancario, da eseguirsi sul c/c in essere presso la Banca Unicredit, piattaforma TribunWeb, intestato al Tribunale di Foggia, sulle seguenti coordinate IBAN: IT95G0200815713000102717190;

Causale: **POSIZIONE 202100041900001 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 25/03/2025 e risulti accreditato sul conto della procedura al momento della apertura delle buste.

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 25/03/2025**, 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 minorenni 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. 419/2021 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 allegghi: 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 **26 marzo 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

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 419/2021-"; 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 202100041900001 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, sul sito 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, 03 gennaio 2025

Il Professionista delegato

avv. Giovanni Mauro Di Virgilio

