**TRIBUNALE DI FOGGIA**

**Procedura Esecutiva Immobiliare R.G. Es. n. 59/2023 R.G.Es.**

# AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO MODALITA’ SINCRONA MISTA

Il professionista delegato avv. Luigi Farano

- visto il provvedimento di delega alla vendita emesso, ai sensi dell’art. 591-*bis* c.p.c dal Giudice dell’Esecuzione del Tribunale di Foggia in data 14.11.2024, comunicato in data 15.11.2024;

- vista la relazione di stima dei beni pignorati; vista la determinazione del valore dell’immobile, a norma dell’art. 568, comma 3, c.p.c.;

**AVVISA**

che il giorno **29.4.2025, ore 10,00** e seguenti, nel suo studio sito in Foggia, alla via Isonzo n. 33, si terrà la VENDITA SENZA INCANTO con modalità sincrona mista degli immobili di seguito descritti.

**LOTTO A**

**DESCRIZIONE IMMOBILE:**

Abitazione sita nel Comune di Vieste (FG) alla Via Cappuccini n.11, Piano 3°, in Catasto al foglio 13 p.lla n. 1515 sub. 13 (ex particella 1467, sub. 13), di categoria catastale A/2. L’appartamento consta di n. 8 vani per una superficie lorda catastale di mq 193. L’unità immobiliare occupa l’intera area del terzo piano. Entrando dalla porta di caposcala del terzo piano, sul lato destro, si trova la zona giorno, che comprende l’area del soggiorno/pranzo con annesso caminetto, il cucinino e una camera/studio di fianco alla quale c’è un piccolo vano lavanderia. Sul lato sinistro dell’ingresso si trova la zona notte, costituita da due camere da letto, due bagni ed un ripostiglio/guardaroba. L’appartamento si completa di un terrazzo a livello con affaccio sul lungomare A. Vespucci, in parte coperto da una tettoia con struttura in legno, al quale si accede dal soggiorno e da una delle due camere da letto. All’interno la pavimentazione, ad eccezione dei bagni, è costituita da parquet. I rivestimenti delle pareti dei due bagni e del cucinino sono in mattonelle di ceramica. Le porte-finestre di accesso al terrazzo a livello sono doppie, realizzate nella parte esterna con profili scorrevoli in lega di alluminio; i serramenti delle porte-finestre sul lato interno e le finestre presenti nei restanti vani sono con chiusura del tipo a battente, costituiti da profili in legno-alluminio a taglio termico con doppio vetro a camera d’aria. Tutti gli infissi sono provvisti di tende veneziane ad alette orientabili per la schermatura solare. La porta d’ingresso è del tipo blindato ad un solo battente. L’immobile è provvisto di due bagni, entrambi dotati di cabina doccia ed apparecchi sanitari in porcellana vetrificata (lavabo, bidet e tazza w.c.), con rubinetterie in ottone cromato del tipo a miscelatore monocomando. Il bagno principale è provvisto anche di una vasca in vetroresina dotata di dispositivo per idro-massaggio. Le superfici di pareti e soffitti sono intonacate a civile; alcuni vani sono stati controsoffittati con pannelli in carton-gesso e decorati con cornici architettoniche. Le superfici di pareti e soffitti sono tinteggiate rispettivamente con idropittura lavabile e tempera. L’altezza interna dell’abitazione misura m 2,80. L’impianto elettrico è del tipo sottotraccia a filo sfilabile, con canaline e cassette di derivazione in PVC autoestinguenti, dotato degli usuali dispositivi di sicurezza (interruttori agnetotermici – salvavita). L’impianto di riscaldamento non è presente. L’immobile è risultato provvisto di un solo climatizzatore a parete del tipo a pompa di calore (split), collocato nel vano soggiorno. L’acqua calda sanitaria viene prodotta da un boyler elettrico del tipo ad accumulo. Impianto citofonico per la sola ricezione audio, dotato di dispositivo apri porta. L’immobile non è provvisto di tubatura per impianto gas. L’immobile è servito dalle reti pubbliche per la fornitura ed erogazione di tutti i servizi primari: acqua potabile, fogna ed elettricità. Il proprietario dell’immobile ha dichiarato al CTU di non essere in possesso delle certificazioni di conformità relative agli impianti. L’immobile possiede finiture di buon livello qualitativo e si trova nel complesso in buono stato di conservazione e manutenzione.

**DATI CATASTALI:**

L’unità immobiliare è censita in catasto (N.C.E.U.) con i seguenti dati identificativi: **Foglio 13 P.lla 1515 Sub. 13** Cat. A/2 Classe 3 Consistenza 8 vani Rendita € 888,31.

**SITUAZIONE URBANISTICA:**

L’unità immobiliare compresa nel presente Lotto “A” è stata edificata con inizio lavori successivo al 01/09/1967, con i seguenti titoli abilitativi: Concessione Edilizia in sanatoria n. 194 del 12/10/1999 rilasciata dal Comune di Vieste (FG) e Concessione Edilizia n. 5497 del 12/05/2003 rilasciata dal Comune di Vieste (FG).

**DI POSSESSO DEI BENI**

Il lotto A è nella disponibilità dei debitori esecutati, i quali vi risiedono con il proprio nucleo familiare.

**CUSTODIA**

Custode dell’immobile posto in vendita è il Professionista Delegato.

**CERTIFICAZIONE ENERGETICA** L’immobile è risultato già provvisto di attestato di prestazione energetica in corso di validità, dal quale risulta che lo stesso appartiene alla **classe G**, con prestazione energetica globale di 201.943 kWh/m2anno (allegato A.5 della perizia di stima).

##### PREZZO BASE D’ASTA

##### Prezzo base d’asta per il Lotto A: € 262.000,00 (Euro duecentosessantaduemila/00), oltre oneri fiscali come per legge.

Offerta minima pari al 75% del valore dell’immobile: **€ 196.500,00** (euro centonovantaseimila cinquecento/00).

**LOTTO B**

**DESCRIZIONE IMMOBILE:**

Abitazione sita nel Comune di Vieste (FG) alla Via Sante De Nittis,2, primo piano, in Catasto al foglio 13 p.lla n. 1284 sub 9, di categoria catastale A/3. L’appartamento riceve ingresso dall’androne e scala comune del piccolo edificio condominiale sito nel Comune di Vieste, al civico n.2 di Via Sante De Nittis. L’immobile fa parte di un edificio condominiale che si trova ubicato nel quartiere ottocentesco del comune di Vieste, edificato in epoca compresa tra primi anni del 1800 e l’inizio del 1900. L’unità immobiliare occupa l’area del primo piano alla sinistra del vano scala ed è composta da due vani principali più accessori. Entrando dalla porta si accede ad un ampio vano open-space che comprende l’ingresso, la zona del soggiorno pranzo e l’angolo cucina. Proseguendo si trova il bagno e la camera da letto, nella quale è stato realizzato un soppalco in legno che copre parte della superficie. L’appartamento si completa di un balcone con affaccio su via Sante De Nittis al quale si accede dal vano soggiorno/cucina. All’interno la pavimentazione è in monocottura di ceramica. I rivestimenti delle pareti del bagno sono in mattonelle di ceramica. I serramenti esterni sono in lega di alluminio del tipo a battente, di colore bianco, con specchiature a giorno costituite da doppio vetro a camera d’aria. Tutti gli infissi esterni sono provvisti di persiane in alluminio ad alette orientabili per la schermatura solare. La porta d’ingresso è in legno a due battenti, dotata di serratura di sicurezza. L’immobile è provvisto di bagno dotato di piatto doccia ed apparecchi sanitari in porcellana vetrificata (lavabo, bidet e tazza w.c.), con rubinetterie in ottone cromato del tipo a miscelatore monocomando. Le superfici di pareti e soffitti sono intonacate a civile e tinteggiate rispettivamente con idropittura lavabile e tempera. L’altezza interna dell’abitazione misura m. 3,53. L’impianto elettrico è del tipo sottotraccia a filo sfilabile, con canaline e cassette di derivazione in PVC autoestinguenti, dotato degli usuali dispositivi di sicurezza (interruttori magnetotermici – salvavita). L’impianto di riscaldamento non è presente. L’immobile è risultato provvisto di un solo climatizzatore a parete del tipo a pompa di calore (split), collocato nel vano soggiorno. L’acqua calda sanitaria viene prodotta da un boyler elettrico posizionato a parete nel bagno. Impianto citofonico per la sola ricezione audio, dotato di dispositivo apri porta. L’immobile non è provvisto di impianto gas. L’immobile è servito dalle reti pubbliche per la fornitura ed erogazione di tutti i servizi primari: acqua potabile, fogna ed elettricità. Il proprietario dell’immobile ha dichiarato al CTU di non essere in possesso delle certificazioni di conformità relative agli impianti. L’immobile possiede finiture di livello qualitativo ordinario e si trova nel complesso in uno stato di conservazione e manutenzione discreto.

**DATI CATASTALI:**

L’unità immobiliare è censita in catasto (N.C.E.U.) con i seguenti dati identificativi: **Foglio 13 P.lla 1284 Sub. 9** Cat. A/3 Classe 3 Consistenza 3,5 vani Rendita € 244,03.

**SITUAZIONE URBANISTICA:**

L’unità immobiliare compresa nel presente Lotto “B” è stata edificata in epoca compresa tra primi anni del 1800 e l’inizio del 1900, senza che sia stata trovata traccia di titoli abilitativi negli archivi dell’U.T.C. di Vieste. Nei limiti imposti da tale premessa, basandosi unicamente sullo stato di fatto in cui versa attualmente la costruzione, caratterizzato dalla totale assenza di problematiche di tipo strutturale (le murature portanti ed i solai si presentano ancora ben organizzati, privi di fessurazioni e senza segnali di cedimento), si può ritenere in via presuntiva che l’immobile sia stato realizzato nel rispetto delle norme edilizie in vigore all’epoca della sua costruzione. Dal confronto della planimetria catastale con la situazione reale rilevata sul posto è emerso che quanto riportato agli atti catastali risulta sostanzialmente conforme allo stato di fatto tranne che per il soppalco in legno realizzato nella camera da letto in epoca successiva all’accatastamento e per alcune tramezzature che sono state eliminate nella zona d’ingresso, ricavando un unico vano openspace che comprende la zona del soggiorno-pranzo e della cucina. Al fine di realizzare l’esatta corrispondenza tra la situazione reale riscontrata sui luoghi con quanto riportato nella planimetria catastale attualmente in atti occorrerà prevedere un aggiornamento della pianta, al costo stimato di € 600 comprensivo di diritti di segreteria ed oneri accessori. Agli atti dell’U.T.C. non è stato trovato il fascicolo che si riferisce al fabbricato condominiale che ospita la U.I. pignorata né risultano titoli autorizzativi rilasciati dal Comune che riguardano specificatamente l’U.I. staggita, per cui non è stato possibile effettuare un confronto tra quanto in origine era stato previsto in progetto con la situazione ad oggi esistente. Tuttavia è stato ugualmente possibile effettuare un controllo di conformità sulla scorta della planimetria catastale datata 10 settembre 1983, confrontandola con l’attuale situazione di fatto, all’esito del quale è emerso quanto di seguito evidenziato: È stata eliminata una parte della tramezzatura interna nella zona di ingresso, ricavando un unico vano openspace che comprende la zona del soggiorno-pranzo e della cucina; E’ stato realizzato un soppalco in legno nella camera da letto, che occupa una superficie di circa 12 mq. Dato che le predette variazioni sono da considerarsi di natura non sostanziale e non hanno interessato parti strutturali dell’edificio, si ritiene che le stesse possono essere regolarizzate in applicazione del combinato disposto degli artt. 46, comma 5, del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6, della legge n. 47/1985 con la presentazione di una S.C.I.A. in sanatoria. Il costo per l’allestimento ed il deposito della pratica edilizia di sanatoria viene stimato complessivamente in € 1.500, oneri concessori, spese tecniche e sanzioni amministrative comprese.

**STATO DI POSSESSO DEI BENI**

L’immobile di cui al lotto B è risultato in uso al figlio dei debitori esecutati, in forza di contratto di comodato d’uso gratuito espresso nella forma verbale. Nelle more si stipulerà contratto di occupazione temporanea fino all’aggiudicazione del bene.

**CUSTODIA**

Custode dell’immobile posto in vendita è il Professionista Delegato.

**CERTIFICAZIONE ENERGETICA** L’immobile appartiene alla **classe energetica E**, con Prestazione Energetica Globale di 178,06 kWh/mq anno. Attestato APE della Regione Puglia prodotto con codice ID.: 7106024000538892

##### PREZZO BASE D’ASTA

##### Prezzo base d’asta per il Lotto B: € 80.000,00 (Euro ottantamila/00), oltre oneri fiscali come per legge.

Offerta minima pari al 75% del valore dell’immobile: **€ 60.000,00** (euro sessantamila/00).

**LOTTO C**

**DESCRIZIONE IMMOBILE:**

Locale commerciale sito nel Comune di Vieste (FG) al Viale XXIVMaggio n. 62, piano terra, in Catasto al foglio 12 p.lla n. 316 sub4 (ex p.lla 282 sub 4), di categoria catastale C/1. Il locale è posto al pianoterra e riceve ingresso dal civico n.62 di Viale XXIV Maggio. L’immobile fa parte di un edificio condominiale che si trovaubicato nel pieno centro cittadino, edificato in epoca antecedenteil 01/09/1967. L’unità immobiliare è attualmente adibita ad attività commerciale. Il locale si componedi un vano principale più due vani di servizio con annesso unpiccolo bagno di servizio. Entrando dalla porta a vetri corrispondente alcivico n. 62 di Viale XXIV Maggio si accede ad un ampio vanodestinato alla zona vendita dell’attività commerciale; proseguendosi trova la zona adibita a laboratorio ed il bagno, separati dalvano principale da una tramezzatura in cartongesso. Le paretiperimetrali del vano vendita sono provviste di vetrine espositive costituite da teche ad incasso realizzate con struttura incartongesso, i cui pannelli ricoprono anche parte della pareteesterna dove è posizionata la porta a vetri dell’ingresso. Nelvano laboratorio è presente una finestra, protetta da una gratametallica che prospetta nell’area di cortile retrostantela palazzina condominiale, di pertinenza dell’edificioparrocchiale “S. Giuseppe”. Ilbagno è privo di aperture verso l’esterno, ma è provvisto diun’elettro-ventola che consente l’aerazione del locale. All’interno la pavimentazione è inmonocottura di ceramica. I rivestimenti delle pareti del bagnosono in mattonelle di ceramica. Sul prospetto esterno di V/leXXIV Maggio la vetrina espositiva e la porta d’ingresso sonoentrambe protette da una serranda metallica. Le superfici di pareti e soffitti sono intonacate a civile e tinteggiate rispettivamente con idropittura lavabile e tempera. Nel vano principale è stato realizzato un controsoffitto in cartongesso disposto su piani di posa sfalsati. L’altezza interna del locale commerciale misurata al soffitto è di m 3,60. L’impianto elettrico è del tipo sottotraccia a filo sfilabile, ed è dotato degli usuali dispositivi di sicurezza (interruttori magnetotermici – salvavita). L’immobile è dotato di impianto di raffrescamento costituito da due climatizzatori del tipo a pompa di calore (split). L’immobile non è provvisto di impianto gas. L’edificio condominiale che ospita l’unità immobiliare è servito dalle reti pubbliche per la fornitura ed erogazione di tutti i servizi primari: acqua potabile, fogna, rete gas ed elettricità. L’immobile è provvisto dei soli allacciamenti relativi ad acqua potabile, fogna e fornitura di energia elettrica. Il proprietario dell’immobile ha dichiarato al CTU di non essere in possesso delle certificazioni di conformità relative agli impianti. L’immobile possiede finiture di buon livello qualitativo e si trova nel complesso in uno stato di conservazione e manutenzione discreto.

**DATI CATASTALI:**

L’unità immobiliare è censita in catasto (N.C.E.U.) con i seguenti dati identificativi: **Foglio 12 P.lla 316 Sub. 4** Cat. C/1 Classe 5 Superficie 53 mq Rendita € 706,72.

**SITUAZIONE URBANISTICA:** L’unità immobiliare compresa nel presente Lotto “C” è stata edificata in epoca antecedente il 01/09/1967, senza che sia stata trovata traccia di titoli abilitativi negli archivi dell’U.T.C. di Vieste. Nei limiti imposti da tale premessa, basandosi unicamente sullo stato di fatto in cui versa attualmente la costruzione, caratterizzato dalla totale assenza di problematiche di tipo strutturale (le murature portanti ed i solai si presentano ancora ben organizzati, privi di fessurazioni e senza segnali di cedimento), si può ritenere in via presuntiva che l’immobile sia stato realizzato nel rispetto delle norme edilizie in vigore all’epoca della sua costruzione. Dal confronto della planimetria catastale con la situazione reale rilevata sul posto è emerso che quanto riportato agli atti catastali risulta sostanzialmente conforme allo stato di fatto, tranne che per i seguenti aspetti che riguardano opere interne realizzate in epoca successiva all’accatastamento: realizzazione di una tramezzatura in cartongesso che divide la zona vendita dall’area destinata a laboratorio; realizzazione di una tramezzatura in cartongesso che separa il piccolo vano w.c. dalla zona di laboratorio; realizzazione di vetrine espositive interne costituite da teche in cartongesso, i cui pannelli ricoprono anche parte della parete esterna dove è posizionata la porta dell’ingresso. Il CTU riferisce che, al fine di realizzare l’esatta corrispondenza tra la situazione reale riscontrata sui luoghi con quanto riportato nella planimetria catastale attualmente in atti, occorrerà prevedere un aggiornamento della pianta, al costo stimato di € 600 comprensivo di diritti di segreteria ed oneri accessori. Inoltre, agli atti dell’U.T.C. non è stato trovato il fascicolo che si riferisce al fabbricato condominiale che ospita la U.I. pignorata, né risultano titoli autorizzativi rilasciati successivamente dal Comune che riguardano specificatamente l’U.I. staggita, per cui non è stato possibile effettuare un confronto tra quanto in origine era stato previsto in progetto con la situazione ad oggi esistente. Tuttavia, il CTU ha effettuato un controllo di conformità sulla scorta della planimetria catastale datata 31 luglio 1969, confrontandola con l’attuale situazione di fatto, all’esito del quale è emerso quanto di seguito evidenziato: realizzazione di una tramezzatura in cartongesso che divide la zona vendita dall’area destinata a laboratorio; realizzazione di una tramezzatura che separa il piccolo vano w.c. dalla zona di laboratorio; realizzazione di vetrine espositive interne costituite da teche in cartongesso, i cui pannelli ricoprono anche parte della parete esterna dove è posizionata la porta dell’ingresso; realizzazione di una vetrina espositiva esterna, provvista di serranda metallica. Dato che le predette variazioni sono da considerarsi di natura non sostanziale e non hanno interessato parti strutturali dell’edificio, il CTU ritiene che le stesse possono essere regolarizzate in applicazione del combinato disposto degli artt. 46, comma 5, del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6, della legge n. 47/1985 con la presentazione di una S.C.I.A. in sanatoria. Il costo per l’allestimento ed il deposito della pratica edilizia di sanatoria viene stimato complessivamente in € 1.500,00 oneri concessori, spese tecniche e sanzioni amministrative comprese.

**STATO DI POSSESSO DEI BENI**

Il lotto C è nella disponibilità dell’esecutato che vi esercita un’attività commerciale.

**CUSTODIA**

Custode dell’immobile posto in vendita è il Professionista Delegato.

**CERTIFICAZIONE ENERGETICA**

L’immobile appartiene alla **classe energetica C**, con Prestazione Energetica Globale di 169,16 kWh/mq anno. Attestato APE della Regione Puglia prodotto con codice ID.: 7106024000538905.

##### PREZZO BASE D’ASTA

##### Prezzo base d’asta per il Lotto UNICO: € 136.000,00 (Euro centotrentaseimila/00), oltre oneri fiscali come per legge.

Offerta minima pari al 75% del valore dell’immobile: **€ 102.000,00** (euro centoduemila/00).

**AVVERTENZE**

Gli immobili vengono venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, liberi da formalità, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive come risulta, altresì, dalla relazione dell’esperto d’ufficio depositata in atti e pubblicata come di seguito precisato. La vendita è a corpo e non a misura e 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 non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerato, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni. Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura.La liberazione degli immobili, ove occupati dal debitore o da terzi senza titolo, sarà effettuata a cura del custode giudiziario, salvo che l’aggiudicatario lo esoneri.Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell’aggiudicatario.Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

**CONDIZIONI DELLA VENDITA SENZA INCANTO SINCRONA MISTA**

**A) Offerta telematica**

L’offerta per la vendita telematica, dovrà essere redatta secondo il modulo fornito dal Ministero della Giustizia con trasmissione **entro le ore 12.00 del giorno precedente la data della vendita** - esclusi i giorni festivi ed il sabato (qualora la data per la presentazione delle offerte cada in un giorno festivo o di sabato, le offerte dovranno essere depositate entro le ore 12 del giorno immediatamente precedente) - dovrà contenere come prescritto dal D.M. 32/2015:

a) i dati identificativi dell’offerente, con l’espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA

b) l’ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;

c) l’anno e il numero di ruolo generale della procedura;

d) il numero o altro dato identificativo del lotto;

e) la descrizione del bene;

f) l’indicazione del referente della procedura;

g) la data e l’ora fissata per l’inizio delle operazioni di vendita;

h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all’incanto. Nel caso in cui il termine di pagamento indicato nell’offerta sia inferiore a quello di cui all’ordinanza di vendita, detto termine dovrà essere rispettato dall’aggiudicatario per il pagamento del “saldo prezzo” a pena di decadenza;

i) l’importo versato a titolo di cauzione pari almeno al 10% del prezzo offerto;

l) la data, l’orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;

m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l) ;

n) l’indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 o, in alternativa, quello di cui al comma 5 dell’art. 12 del D.M. 32/2015, utilizzata per trasmettere l’offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;

o) l’eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.

Quando l’offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall’autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, 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 31661 alpha-2code dell’International Organization for Standardization*.

Il versamento della cauzione pari almeno ad 1/10 del prezzo offerto, dovrà essere effettuato mediante bonifico bancario da eseguirsi sul conto Tribun - Web Unicredit Piazza Giordano, 17 Foggia intestato alla procedura esecutiva CODICE IBAN: IT 95 G 02008 15713 000102717190 con la causale obbligatoria "POSIZIONE **202300005900001** DEBITORE Versamento Cauzione". L’offerta presentata è irrevocabile e, pertanto, di essa si terrà conto anche in caso di mancata adesione alla gara dell’offerente.

**B) Offerta con modalità analogica**

Le offerte analogiche di acquisto dovranno essere depositate, in busta chiusa **entro le ore 12,00 del giorno precedente la data della vendita,** (esclusi i giorni festivi ed il sabato), presso lo studio legale dell’avv. Luigi Farano, sito in Foggia alla via Isonzo, 33. Sulla busta può essere indicato un “nome” di fantasia e la data della vendita. Nessun’altra indicazione deve essere apposta sulla busta.

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

1) cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale (partita Iva), domicilio, stato civile, regime patrimoniale, recapito telefonico del soggetto che presenta l’offerta di acquisto a cui, in caso di aggiudicazione, andrà 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 udienza fissata per la vendita. Se l’offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i dati anagrafici e fiscali del coniuge. Se l’offerente è minorenne o interdetto, l’offerta deve essere sottoscritta dai genitori/tutore, previa autorizzazione del giudice tutelare. Se l’offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, deve essere allegato 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. 583 c.p.c.

2) dati identificativi dell’immobile oggetto della proposta d’acquisto, così come indicati nell’avviso di vendita e l’indicazione del prezzo offerto che non potrà essere inferiore di oltre ¼ al valore d’asta indicato nell’avviso di vendita, a pena di inammissibilità;

3) il termine di pagamento del c. d. saldo prezzo ivi compresi gli eventuali ulteriori oneri, non deve essere superiore a 120 giorni dall’aggiudicazione dell’immobile. L’offerente può indicare un termine più breve, circostanza che potrà essere valutata dal Delegato ai fini dell’individuazione della miglior offerta. Nel caso in cui il termine di pagamento indicato nell’offerta sia inferiore a quello di cui all’ordinanza di vendita, detto termine dovrà essere rispettato dall’aggiudicatario per il pagamento del “saldo prezzo” a pena di decadenza;

4) l’espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima ivi compresi gli allegati, l’avviso di vendita e ogni altro documento pubblicato sul portale delle vendite giudiziarie in relazione all’immobile per il quale viene presentata l’offerta;

5) all’offerta di acquisto deve essere allegata, a pena di inammissibilità della proposta medesima, se l’offerente è persona fisica: la fotocopia del documento di identità ovvero del permesso di soggiorno e del passaporto se di cittadinanza diversa da quella italiana o di un Paese (UE); se persona giuridica, 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, nonché l’assegno circolare bancario e/o assegno circolare postale (i.e. in quest’ultimo caso quello di colore giallo) non trasferibile intestato a “Tribunale Foggia Proc. Esecutiva n. 59/2023” seguito dal numero e dall’anno della procedura, per un importo pari al 10% del prezzo offerto a titolo di cauzione.

**B.** All’offerta dovranno essere allegati:

1) 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;

2) se società o persona giuridica, certificato delle imprese o certificato del registro persone giuridiche, attestante la vigenza dell’ente ed i poteri di rappresentanza, di data non anteriore ai tre mesi, nonché fotocopia di un documento di identità del legale rappresentante;

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

4) in caso di avvocato che presenti offerta per persona da nominare, la riserva di nomina dovrà essere effettuata nella offerta di acquisto;

5) 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;

6) un assegno circolare non trasferibile, intestato a Tribunale di Foggia – Procedura Esecutiva – con indicazione del relativo numero (“Tribunale Foggia Proc. N. 59/2023 R.G.E.”) per un importo pari al 10% del prezzo offerto a titolo di cauzione, che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell’acquisto.

**IRREVOCABILITA’ DELL’OFFERTA**

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

**SVOLGIMENTO DELLA GARA SINCRONA MISTA**

Le buste saranno aperte alla presenza dei soli offerenti il giorno e all’ora indicati nell’avviso di vendita.

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 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 all’asta relativa alla proposta di acquisto depositata; procura che deve essere consegnata dall’avvocato 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 tre giorni dalla vendita, le generalità del soggetto a 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 procedente 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. Il Delegato è, altresì, autorizzato a sospendere la vendita sincrona mista solo previo provvedimento in tal senso emesso da questo giudice e a non celebrare la vendita sincrona mista quando il creditore procedente e i creditori intervenuti abbiano espressamente rinunciato all’espropriazione con atto scritto previamente depositato in cancelleria.

Il Gestore delle Vendita Telematica è la società “Edicom Finance” attraverso il suo portale dedicato [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it)

Nell’ipotesi di presentazione di unica offerta valida:

a) se l’offerta è pari o superiore al valore d’asta/prezzo di riferimento indicato nell’avviso di vendita, l’offerta sarà accolta anche se l’offerente sia *off line* o assente in sala aste;

b) se l’offerta è inferiore al valore d’asta/prezzo di riferimento indicato nell’avviso di vendita (nei limiti di ammissibilità dell’offerta), l’offerta sarà accolta, salvo che:

- in primo luogo, il professionista delegato ritenga - in presenza di circostanze specifiche e concrete da indicare in ogni caso espressamente - che 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.;

Nell’ipotesi di presentazione di più offerte criptate e/o analogiche valide il professionista delegato inviterà gli offerenti alla gara sull’offerta più alta, con l’avvertimento che il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto, salvo che il prezzo offerto all’esito della gara sia comunque inferiore al valore d’asta/prezzo di riferimento indicato 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 particolare riferimento alle modalità della gara l’aumento minimo non dovrà essere inferiore a 1/50 del prezzo indicato dal maggior offerente, arrotondato a discrezione del professionista delegato. Tra un’offerta e una successiva potrà trascorrere un tempo massimo di un (dicasi 1). La gara sincrona mista sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo senza che vi siano state offerte *on lin*e 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 avanti il 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.

Qualora 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., il professionista delegato 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 di cauzione, a chi abbai a offerto di pagare nel minor tempo; ove le offerte siano tutte equivalenti, il professionista delegato aggiudicherà a colui il quale abbia presentato l’offerta per primo.

**ASSEGNAZIONE EX ART. 588 C.P.C.**

Il professionista delegato provvederà sull’istanza di assegnazione (che sia stata tempestivamente depositata nel termine di cui all’art. 588 c.p.c.) qualora ricorra alternativamente una delle seguenti situazioni:

a) la vendita non abbia avuto luogo per mancanza totale di offerte;

b) la vendita non abbia avuto luogo in quanto l’unica offerta sia stata di importo inferiore al valore d’asta;

c) la vendita non abbia avuto luogo in quanto – in presenza di più offerte ed in assenza, tuttavia, di gara tra gli offerenti - il prezzo indicato nella miglior offerta o nell’offerta presentata per prima sia stata inferiore al valore d’asta;

d) la vendita non abbia avuto luogo in quanto - in presenza di più offerte e di gara tra gli offerenti – il prezzo offerto all’esito della gara sia stato comunque inferiore al valore d’asta.

###### ADEMPIMENTI SUCCESSIVI ALL’AGGIUDICAZIONE

In caso di aggiudicazione, l’offerente è tenuto al versamento del saldo prezzo entro il termine indicato in offerta ovvero, in mancanza di indicazione del termine, entro il termine di 120 giorni dall’aggiudicazione (con la precisazione che il temine per il versamento ha natura perentoria e non è perciò prorogabile, ma è soggetto alla sospensione feriale), consegnando al professionista delegato, presso il suo studio, un assegno circolare non trasferibile intestato al Tribunale di Foggia – Procedura Esecutiva – con indicazione del relativo numero (“Tribunale Foggia Proc. N. 59/2023 R.G.E.”) ovvero tramite bonifico bancario su conto intestato alla procedura esecutiva CODICE IBAN: IT 95 G 02008 15713 000102717190 con la causale obbligatoria "POSIZIONE **202300005900001** DEBITORE Versamento Saldo prezzo". Non saranno ritenute efficaci le offerte che prevedano il pagamento del prezzo in un tempo superiore a 120 giorni dalla comunicazione del provvedimento di cui all’art. 574, comma 1, c.p.c. Nel caso in cui il termine di pagamento indicato nell’offerta sia inferiore a quello di cui all’ordinanza di vendita, detto termine dovrà essere rispettato dall’aggiudicatario per il pagamento del “saldo prezzo” a pena di decadenza. In caso di inadempimento, l’aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall’aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa.

Nello stesso termine, a pena di inefficacia e conseguente revoca dell’aggiudicazione, l’aggiudicatario dovrà versare un importo pari al 20% per tutte le tipologie di immobili 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, presso lo studio del professionista delegato con altro assegno circolare non trasferibile, intestato a Tribunale di Foggia – Procedura Esecutiva – con indicazione del relativo numero (“Tribunale Foggia Proc. N. 59/2023 R.G.E.”) ovvero con bonifico sul conto corrente i cui estremi saranno comunicati successivamente all’aggiudicazione provvisoria. Ove detto importo dovesse risultare insufficiente, l’aggiudicatario sarà tenuto ad integrarlo nella misura dovuta entro il termine di 15 (quindici) giorni dalla comunicazione dell’invito all’uopo rivoltogli dal sottoscritto professionista delegato. Si precisa che ai fini della verifica della tempestività del versamento si darà rilievo alla data dell’ordine di bonifico. Ove l’aggiudicatario non provveda a versare in tutto o in parte le somme necessarie per il trasferimento del bene, il professionista delegato segnalerà tempestivamente tale situazione ai competenti uffici perché questi possano procedere al recupero coattivo degli importi dovuti e all’applicazione delle sanzioni previste dalla legge.

Se all’esecuzione partecipa una banca o un istituto di credito titolare di credito fondiario, l’aggiudicatario dovrà versare direttamente a tale banca o istituto la parte del prezzo corrispondente al suo complessivo credito nella misura dell’80%, 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. 385/93); entro quello stesso termine dovrà essere consegnato al professionista delegato 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. 385/93); entro quello stesso termine dovrà essere consegnato al professionista delegato il documento comprovante l’avvenuto versamento. A tal fine, non appena divenuta definitiva l’aggiudicazione, il professionista delegato inviterà la banca o l’istituto titolare di credito fondiario a precisare per iscritto entro 5 (cinque) giorni - a mezzo di nota specifica da inviare al suo studio – il proprio complessivo credito, in modo da consentire all’aggiudicatario di conoscere l’importo da versare direttamente a tale banca o istituto; l’attribuzione delle somme in tal modo versate deve intendersi meramente provvisoria e perciò stessa, soggetta a definitiva verifica in sede di distribuzione del ricavato della vendita.

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 15 (quindici) giorni dalla comunicazione del decreto previsto dall’art. 574 c.p.c. (in caso di vendita senza incanto), ovvero dalla data di aggiudicazione definitiva (in caso di vendita con incanto), paghi alla banca le rate scadute, gli accessori e le spese (art. 41, comma 5, D. Lgs. 385/93).

Nel caso di vendita in più lotti, ciascun aggiudicatario è tenuto a versare, proporzionalmente, alla banca o all’istituto le rate scadute di accessori e le spese:  
- nel termine di 15 (quindici) giorni dalla comunicazione del Decreto emesso ai sensi dell’art. 574 c.p.c. (in caso di vendita senza incanto), ovvero dalla data dell’aggiudicazione definitiva (in caso di vendita con incanto) (art. 41, comma 5, D. Lgs. n. 385/93);

**L’aggiudicatario è tenuto, qualora intendesse godere di agevolazioni fiscali, al deposito di apposita dichiarazione, entro il termine previsto per il saldo prezzo, nella quale dovrà evidenziare le agevolazioni fiscali richieste.**

Qualora l’aggiudicatario per il pagamento del saldo prezzo faccia ricorso ad un contratto di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull’immobile acquistato, le somme dovranno essere erogate nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo direttamente dall’istituto di credito con le modalità indicate dal professionista delegato mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura. L’aggiudicatario dovrà quindi consegnare al delegato l’atto di assenso ad iscrizione ipotecaria di primo grado con la relativa nota di iscrizione. Contestualmente alla presentazione del decreto sottoscritto per la trascrizione, il delegato presenterà al conservatore dell’Agenzia delle Entrate – Ufficio Pubblicità Immobiliare anche la nota di iscrizione di ipoteca.

In caso di revoca dell’aggiudicazione e sempre che l’istituto ne abbia fatto espressa richiesta con atto ritualmente depositato in cancelleria e trasmesso in copia al delegato, le somme erogate potranno essere restituite direttamente all’istituto di credito senza aggravio di spese per la procedura.

**FORMALITA’ GRAVANTI SUI BENI**

Avvenuto il versamento del prezzo, il Giudice dell’Esecuzione emetterà il decreto con il quale trasferirà all’aggiudicatario il bene espropriato. Al fine di consentire al Giudice dell’Esecuzione di ordinare la cancellazione di eventuali trascrizioni di pignoramenti o iscrizioni ipotecarie successive alla trascrizione del pignoramento, il professionista delegato provvederà ad acquisire presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Foggia i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all’immobile oggetto di vendita, dalla data del pignoramento sino a quella del decreto di trasferimento e alla cancellazione della relative formalità gravanti sul bene pignorato: l’onere della relativa spesa resterà a carico dell’aggiudicatario.

**NOTIZIE GENERALI**

Gli eventuali interessati 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 alla iniziativa promossa dall’ABI: Banca della Campania S.p.A. (Tel. 0825/655295); Banca Carime (Tel. 0881/687521); 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 27-7 - Gruppo BPU - (Tel. 035/3833661); Banca Popolare di Bari sede di Bari (Tel. 080/5274244); Maeliorbanca Ufficio di Bari (Tel. 080/5481914); Banca Carime S.p.A. - Filiale di Foggia (Tel. 0881/794250); Banca Popolare Pugliese (Tel. 0833/500111); Sedicibanca S.p.a. Ufficio di Bari (080/5504163).

A tal fine, gli interessati potranno contattare le sedi delle agenzie o filiali incaricate dalle banche stesse per maggiori informazioni.

**Le richieste di visita dell’immobile dovranno obbligatoriamente essere trasmesse tramite il Portale delle Vendite Pubbliche accedendo all’apposita funzione “prenota visita immobile” compilando il forum di prenotazione.**

Ulteriori notizie, anche relative alle generalità del debitore, potranno essere fornite presso Studio Legale dell’avv. Luigi Farano in Foggia alla via Isonzo, 33, Tel. 0881/720910, telefonando alla EDICOM Finance s.r.l., numero verde 800630663, nonché consultando il portale [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) e sul sito www.tribunale.foggia.it ove saranno pubblicati il presente bando, l’ordinanza di delega e la relazione di stima dell’esperto.

**Il presente avviso di vendita viene pubblicato anche sul Portale delle Vendite Pubbliche.**

Tutte le attività che, a norma dell’art. 571 e ss c.p.c. devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell’Esecuzione, saranno eseguite dal sottoscritto professionista delegato, presso il proprio studio legale. Per tutto quanto non espressamente previsto, per le offerte dopo l’incanto, per le eventuali domande di assegnazione e per le inadempienze dell’aggiudicatario si applicano le norme previste dal codice di procedura di civile.

Foggia, 07.01.2025

Professionista Delegato

***Avv. Luigi Farano***